

ДОГОВОР № 2
управления многоквартирным домом

1 сентября 2015г.

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 "Шатова 2а", в лице Председателя правления Левитана Константина Яковлевича, действующего на основании Устава, 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: 680009, г. Хабаровск, ул. Шатова, д. 2а (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 именуется «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 Технического паспорта инв.№31526 квартал 580 А от 01.11.2011г. (Приложение №2).


Общая площадь МКД составляет 22991,6 м², жилая – 15415,9 м².

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющий по заданию ТСЖ в течение одного календарного года 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 электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

 / О.А. Казбан

 / К.Я. Левитан

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, 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 дымовентиляционных 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 и замена входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- з) ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток.

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

2.2.8. Услуги по регистрационному учету граждан.

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.

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. Оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства РФ.

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

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 МКД и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление МКД.

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

 / О.А. Казбан

 / К.Я. Левитан

3.1.6. По письменному обращению ТСЖ и в соответствии со списками членов ТСЖ вносить в квитанции начисления по членским взносам и прочим платежам, утвержденным решением общего собрания членов ТСЖ. 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.

3.1.7. Вести и хранить соответствующую документацию, связанную с исполнением Договора.

3.1.8. По окончании финансового года информировать ТСЖ о расходах, произведенных на нужды МКД и задолженности по платежам.

3.1.9. В течение 30 (тридцати) дней с момента прекращения Договора безвозмездно передать ТСЖ техническую документацию на МКД.

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. Выставлять к оплате и принимать от ТСЖ, Собственников плату за содержание и ремонт помещений, коммунальные и прочие услуги, членские взносы, а также иные платежи, установленные общим собранием членов ТСЖ, прочие услуги.

3.2.7. Информировать ТСЖ о размерах задолженности по платежам за содержание и ремонт помещений, коммунальные, дополнительные и прочие услуги.

3.2.8. Взыскивать с Собственников помещений в установленном порядке задолженность по оплате за содержание и ремонт общего имущества МКД, коммунальные и иные платежи посредством обращения в судебные и иные органы.

3.2.9. Приостановить подачу электроэнергии, горячего водоснабжения Собственнику, имеющему задолженность по оплате коммунальных платежей за два и более месяцев до погашения задолженности и пени.

3.2.10. При выявлении факта проживания в помещениях МКД сверх зарегистрированных в них лиц, составить соответствующий Акт и производить начисление коммунальных услуг, в случае отсутствия приборов учета, исходя из количества фактически проживаемых.

3.2.11. Участвовать в организации и проведении Общего собрания членов ТСЖ, в заседаниях правления ТСЖ.

3.2.12. Оказывать платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования в соответствии с утвержденным перечнем работ и услуг собственникам МКД. Данные платные услуги не составляют предмета настоящего Договора, выходят за его рамки и оказываются за дополнительную плату.

3.2.13. 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 документы, подтверждающие проведение общего собрания собственников по созданию ТСЖ, регистрационные документы ТСЖ.

3.3.2. Информировать Управляющего обо всех решениях, принимаемых на Правлении ТСЖ, на Общем собрании членов ТСЖ, на общем собрании собственников МКД, предоставляя копии Протоколов в трехдневный срок с момента их проведения.

3.3.3. Поддерживать МКД в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с имуществом МКД.

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

3.4. ТСЖ имеет право:

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

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

3.4.3. Сдавать в аренду помещения общего имущества МКД, заключать договоры на размещение информационных (рекламных) конструкций на фасаде здания МКД.

3.4.4. Самостоятельно вести коммерческую деятельность ТСЖ, определять источники финансирования ТСЖ, устанавливать размер взносов членов ТСЖ и иные обязательные платежи, расходовать полученные средства по своему усмотрению.

 / О.А. Казбан

 / К.Я. Левитан

4. СДАЧА В АРЕНДУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

4.1. ТСЖ самостоятельно заключает договоры аренды общего имущества МКД, договоры на размещение информационных (рекламных) конструкций на фасаде здания, а равно иные сделки, связанные с передачей общего имущества МКД в пользование третьим лицам.

4.2. ТСЖ самостоятельно заключает договоры на аренду помещений, передачу договоров на размещение информационных (рекламных) конструкций на фасаде здания, а равно иные сделки, связанные с передачей общего имущества МКД в пользование третьим лицам, кроме случаев, предусмотренных настоящим договором.

4.3. В целях недопущения ущемления прав собственников, надлежащего предоставления работ и услуг по управлению МКД, в частности по обеспечению свободного доступа к коммуникациям МКД, ТСЖ обязано согласовывать заключение договоров с Управляющим (получать согласие Управляющего на заключение договора). Согласие Управляющего оформляется в письменной форме.

4.4. Управляющий вправе отказать ТСЖ в заключении договора о сдаче в аренду помещений общего имущества МКД, размещения информационных (рекламных) конструкций, с третьими лицами, если:

1) заключение договора нарушает права и законные интересы собственника (собственников) помещений (помещения) на использование общего имущества МКД, которое необходимо для повседневного использования (использование помещений коридоров, тамбуров, детской площадки, парковочной зоны и т.д.)

2) заключение договора препятствует Управляющему выполнению работ и услуг по управлению многоквартирным домом (ограничения доступа к инженерным коммуникациям, невозможность производства некоторых работ и т.д.)

3) иным образом существенно затрагивают интересы собственников, которые могут привести в дальнейшем к невозможности исполнения работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, а также создают ограничения собственникам для нормального проживания в МКД

4.4. ТСЖ самостоятельно принимает платежи по договорам о сдаче общего имущества МКД в пользование третьим лицам, ведёт учёт доходов, задолженности третьих лиц перед ТСЖ.

4.5. Лица, заключившие с ТСЖ договоры о передаче общего имущества МКД в пользование, обязаны заключить с Управляющим договор на возмещения эксплуатационных услуг, в частности по компенсации затрат по коммунальным ресурсам (обеспечение электро-, тепло и водоснабжением).

4.6. Размещение информационных (рекламных) конструкций, оборудования не должно нарушать права и законные интересы собственников и отвечать требованиям действующего законодательства.

4.7. В случае прекращения (расторжения) договора о сдаче общего имущества МКД в пользование третьим лицам, ТСЖ обязано в 30-ти дневный срок уведомить Управляющего о таком прекращении (расторжении).

4.8. Договоры, заключенные между Управляющим и третьими лицами об использовании общего имущества под размещение оборудования, пользовании помещениями, а равно иные сделки по передаче общего имущества в пользование третьим лицам, не требуют переоформления. Платежи по таким договорам перечисляются Управляющим на счёт ТСЖ по итогам финансового года.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. 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.

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


5.4. 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.

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

5.6. ТСЖ несет ответственность за причинение Собственниками вреда имуществу МКД, а равно вред причиненный в результате передачи части общего имущества МКД во временное пользование под размещение информационных (рекламных) конструкций третьими лицами.

5.7. ТСЖ несёт ответственность за действия лиц, заключивших договоры на аренду общего имущества МКД, причинивших ущерб имуществу собственников либо имуществу Управляющего.

5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств, Стороны несут ответственность за их неисполнение или ненадлежащее исполнение в соответствии и действующим законодательством РФ.

 / О.А. Казбан

 / К.Я. Левитан

6. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Цена Договора определяется как в размере платы за содержание и ремонт помещений МКД, включает в себя плату за услуги по управлению и обслуживанию МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и составляет на момент заключения договора 31,41 руб./м².

6.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества может быть изменен в соответствии с решением Общего собрания членов ТСЖ.

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

6.4. Плата за содержание и ремонт, коммунальные услуги вносятся Собственником ежемесячно в полном объеме на расчетный счет Управляющего не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

6.5. При внесении платы за содержание и ремонт помещений с нарушением сроков, указанных в п. 6.4 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.

6.6. 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.

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» является неотъемлемой частью договора.

8.4. Договор заключен сроком на один год.

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

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

8.7. 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

ООО «Магнит»	ТСЖ «Шатова 2а»
680031, г.Хабаровск, ул.Санитарная, 16-36	Адрес: 680009, г. Хабаровск, ул. Шатова 2а, кв.77
Тел. (4212) 704-500, факс (4212) 47-45-05	Телефон: 8-909-806-99-07
ИНН 2724133457 / 272401001	ИНН / КПП 2724204330 / 272401001
ОГРН 1092724005989	ОГРН 1152724006160
р/сч 40702810101140000029	Р/сч
«Азиатско-Тихоокеанский банк» (ПАО)	В банке:
в г. Благовещенск	к/сч БИК
к/сч 30101810300000000765 БИК 041012765	



О.А. Казбан



К.Я. Левитан

_____/ О.А. Казбан

_____/ К.Я. Левитан