

Договор №1/40
управления многоквартирным домом

г. Троицк

«01» декабря 2008 г.

Товарищество собственников жилья «В-40», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя правления **Данилиной Нины Ивановны**, действующего на основании Устава с одной стороны, и **ООО «ЖЭК «Комфорт»**, именуемый в дальнейшем «управляющая организация», в лице Генерального директора **Власова Николая Викторовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

- 1.1. Управляющая организация по заданию Товарищества обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу г. Троицк Московской области, м-н «В», д.40, обеспечивать функционирование присоединенных сетей для получения коммунальных услуг собственникам помещений в указанном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 1.2. Состав общего имущества дома определен в Приложении № 1 к настоящему договору.
- 1.3. Услуги и работы по управлению домом включают:
 - 1.3.1. содержание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества дома согласно Приложению №2 к настоящему договору;
 - 1.3.2. обеспечение пользователей помещений дома коммунальными и иными услугами надлежащего качества и в надлежащем количестве;
 - 1.3.3. иные услуги и работы, направленные на достижение целей управления домом.
- 1.4. Перечень работ и услуг, оказываемых управляющей организацией, предусмотренный пунктом 1.3. договора является исчерпывающим. Иные работы осуществляются управляющей организацией за дополнительную плату.
- 1.5. Устранение недостатков инженерного оборудования, строительства, выявленных в процессе обслуживания дома после истечения гарантийного срока эксплуатации, производится за счет средств Товарищества на основании дополнительного договора.
- 1.6. В состав услуг и работ не входят:
 - 1.6.1. содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
 - 1.6.2. утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
 - 1.6.3. уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

2. Управляющая организация обязана:

- 2.1. Оказывать услуги и выполнять работы качественно, в объеме и сроки, предусмотренные настоящим договором как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.
- 2.2. Обеспечить круглосуточную ежедневную работу аварийно-диспетчерской службы.
- 2.3. Представлять интересы Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
- 2.4. Обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых сетей, при помощи которых предоставляются коммунальные услуги, приборов и оборудования, следить за соблюдением установленного режима потребления коммунального ресурса, а также немедленно сообщать ресурсоснабжающей организации об авариях, пожарах, неисправностях приборов учета коммунального ресурса и об иных нарушениях, возникающих при пользовании коммунальным ресурсом.

- 2.5. Своевременно предупреждать Товарищество о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг путём размещения соответствующих объявлений на информационных досках многоквартирного дома.
- 2.6. Рассматривать предложения и заявления Товарищества по улучшению работы управляющей организации в месячный срок.
- 2.7. Вести бухгалтерский учет Товарищества, в том числе осуществлять операции с банковским счетом Товарищества; составлять и направлять бухгалтерскую отчетность Товарищества в уполномоченные налоговые органы;
- 2.8. Подтверждать свои полномочия перед третьими лицами путём предоставления копии настоящего договора.
- 2.9. Информировать Товарищество в случае изменения тарифов на отдельные виды услуг по договорам, заключенным в соответствии с пунктом 2.3 настоящего договора.
- 2.10. Ежегодно в течение действия договора предоставлять отчет о выполнении договора за предыдущий год Товариществу не позднее 15 апреля года, следующего за отчетным..
- 2.11. Представить Товариществу отчет о выполнении договора управления в течение трёх месяцев с момента расторжения договора.
- 2.12. Извещать Товарищество об установленных согласно техническим регламентам сроках проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов не позднее, чем за шесть месяцев до их наступления.
- 2.13. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, в том числе взыскивать с собственников помещений задолженность в судебном порядке.

3. Товарищество обязано:

- 3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждённые постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25
- 3.1. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённые постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.
- 3.2. Не допускать бесхозяйного отношения к имуществу многоквартирного дома и личному имуществу, расположенному в нём.
- 3.3. Извещать управляющую организацию о количестве лиц, проживающих в жилых помещениях дома для определения размера платы по настоящему договору.
- 3.4. В заранее согласованное с управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечивать допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.
- 3.5. Допускать в занимаемое жилое помещение в доме работников управляющей организации, обслуживающих дом, а также лиц, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета и контроля за их эксплуатацией.
- 3.6. Согласовывать с управляющей организацией индивидуальные подключения, если при таком подключении возникает необходимость осуществления работ в местах общего пользования многоквартирного дома. Копия проектной документации такого подключения в течение десяти рабочих дней передается управляющей организации для включения в документацию на многоквартирный дом.
- 3.7. Незамедлительно сообщать управляющей организации об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.
- 3.8. Сообщать управляющей организации в срок не более десяти дней о прекращении права собственности на помещение в многоквартирном доме с указанием лица и его контактной информации, к которому перешло право собственности.

- 3.9. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права граждан, пользующихся жилыми помещениями в доме, на льготы по оплате услуг и работ по настоящему Договору.
- 3.10. Уплачивать управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после срока, указанного в пункте 6.2 настоящего договора, по день фактической выплаты включительно в случае не своевременного и (или) не полного внесения платы по настоящему договору.

4. Управляющая организация имеет право:

- 4.1. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения собственниками помещений многоквартирного дома обязательств по платежам и иные убытки, причиненные такими собственниками вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.
- 4.2. При отсутствии индивидуальных приборов учёта потребления коммунальных ресурсов организовывать и проводить в установленном законодательством РФ порядке проверки количества лиц, проживающих в жилых помещениях многоквартирного дома. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в жилых помещениях, производить перерасчет стоимости работ и услуг, зависящих от количества проживающих.
- 4.3. Организовывать и проводить проверки коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома.
- 4.4. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном разделом X Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307.
- 4.5. Осуществлять текущий ремонт согласно самостоятельно разрабатываемому плану, если такой план не был принят на общем собрании Товарищества.
- 4.6. Ежегодно увеличивать цену услуг настоящего договора в размере, не превышающем 5 % (без учёта инфляции) от цены договора, действовавшей в предыдущем году.
- 4.7. Получать часть средств, сэкономленных в результате внедрения и применения ресурсосберегающих технологий.
- 4.15. Получать бюджетные средства, предоставляемые Товариществу в соответствии с законодательством и обеспечивать их расходы в соответствии с целевым назначением;
- 4.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5. Товарищество имеет право:

- 5.1. Получать услуги в объемах, не ниже установленных настоящим договором и органами местного самоуправления нормативов потребления услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 5.2. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, причиненные управляющей организацией вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.
- 5.3. В установленные настоящим Договором и законодательством РФ сроки, требовать от управляющей организации устранения выявленных недостатков в услугах и работах, если эти недостатки возникли вследствие ненадлежащего выполнения управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору.
- 5.4. Вносить предложения по улучшению работы управляющей организации.
- 5.5. Требовать в течение десяти рабочих дней после предоставления соответствующих документов произвести перерасчет платы по настоящему договору при изменении количества лиц, проживающих в жилых помещениях.
- 5.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

6. Размер и порядок внесения платы

- 6.1. Управляющая организация осуществляет функции по управлению многоквартирным домом, а также обеспечивает предоставление работ и услуг в соответствии с пунктом 1.3. Договора за счет платежей, вносимой собственниками жилых и нежилых помещений за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги, за капитальный ремонт многоквартирного дома.
- 6.2. Платежи согласно п.б.1. вносятся собственниками помещений ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных им Управляющей организацией.
- 6.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, за капитальный ремонт дома на момент заключения Договора составляет **21.55 руб/кв.м.**
- 6.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствие с текущим законодательством и договорными отношениями с ресурсоснабжающими организациями.
- 6.5. Неиспользование каким-либо собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы по настоящему договору.
- 6.6. Размер платы, установленный п.б.3. настоящего договора подлежит обязательной ежегодной индексации без согласования с Товариществом в размере официального уровня инфляции в Российской Федерации, установленного органами государственной власти за истекший год.

7. Средства капитального ремонта

- 7.1. Управляющая организация имеет право использовать средства капитального ремонта для финансирования неотложных мероприятий (в том числе аварийно-восстановительного характера) по содержанию многоквартирного дома, а также своевременному и качественному предоставлению коммунальных услуг.

8. Ответственность сторон

- 8.1. Управляющая организация несет ответственность за надлежащее техническое состояние инженерных сетей и коммуникаций в рамках работ, предусмотренных п.1.3., от внешних границ сетей многоквартирного дома до ввода в помещение собственника.
- 8.2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации или договором с поставщиком услуг, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением с ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
- 8.3. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.
- 8.4. В случае если ухудшение качества коммунальных услуг и (или) перерывы, превышающие установленную продолжительность, возникли в зоне ответственности управляющей организации, Товарищество имеет право требовать изменения размера платы за коммунальные услуги за счет управляющей организации.
- 8.5. Управляющая организация не несёт ответственности за ущерб, нанесённый собственникам помещений многоквартирного дома, если он вызван ненадлежащим техническим состоянием коммуникаций или конструкций дома вследствие нарушения правил эксплуатации многоквартирного дома организацией, в чьи обязанности входила такая обязанность ранее.
- 8.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

8.6.1. в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

8.6.2. если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана в течение 24 часов известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

8.7. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору, возмещаются в полном объеме.

9. Изменение и расторжение договора

9.1. Действие настоящего договора начинается с «01» января 2009 года.

9.2. Настоящий договор заключен сроком на пять лет.

9.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Все изменения к настоящему договору действительны, если они выполнены в письменной форме путем составления дополнительного соглашения, подписанного сторонами.

9.5. Настоящий договор расторгается в случае выбора иного способа управления многоквартирным домом через один месяц с момента направления копии протокола проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома управляющей организации.

9.6. В случае сокращения срока, установленного пунктом 9.5. настоящего Договора, общим собранием собственников помещений многоквартирного дома управляющая организация вправе требовать возмещения всех расходов, связанных с досрочным расторжением договора.

9.7. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случае, если в течение шести месяцев сумма неплатежей по договору управления составляет более 40%, известив об этом Товарищество за месяц до расторжения договора. Отказ управляющей организации от исполнения договора при этом не освобождает Товарищество от оплаты полученных услуг и причиненного реального ущерба управляющей организации.

9.8. Если одной из сторон до окончания срока действия договора внесено предложение о заключении нового договора, то отношения сторон до заключения нового договора регулируются ранее заключенным договором.

10. Прочие условия

10.1. При исполнении настоящего договора, а также по всем вопросам, не нашедшим отражения в нем, стороны руководствуются действующим законодательством и целями настоящего договора.

10.2. При возникновении споров по настоящему договору они разрешаются сторонами путем переговоров, а в случае недостижения Сторонами согласия – в судебном порядке.

10.3. Объекты общего имущества в многоквартирном доме, указанные в п.10.4., передаются в пользование Управляющей организации на весь период управления многоквартирным домом.

10.4. К объектам общего имущества относятся: помещения для сушки белья, нежилые помещения №№15, 16.

10.5. Порядок пользования помещениями, указанными в п.10.4. подразумевает:

10.5.1. использование помещений для временного проживания сотрудников Управляющей организации;

10.5.2. сдача помещений в аренду с целью получения прибыли;

10.5.3. использование помещений для хранения инструментов и материалов, необходимых Управляющей организации для осуществления своей деятельности.

11. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация

ТСЖ