ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
по адресу: г. Самара, ул. Мечникова, дом № 50

« 16» октября 2013г.

ООО «Образцовое содержание жилья», именуемое в дальнейшем **Управляющая компания,** в лице директора Бобровской Юлии Апполоновны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья «Мечникова-50»,** именуемое в дальнейшем ТСЖ, действующее по поручению, от имени, за счет и в интересах членов ТСЖ и Собственников помещений в Многоквартирном доме (далее - Собственники), не являющихся членами ТСЖ, в лице председателя правления ТСЖ Рамзаевой Лидии Васильевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от «31» августа 2013 г.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными к исполнению для всех собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Собственники).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее по тексту – Правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011г. №354 (далее по тексту - Правила предоставления коммунальных услуг), иными положениями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ в соответствии с п. 3.1.2. и 3.1.3, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального и текущего ремонта Многоквартирного дома регулируются п. 4.16 договора. Вопросы оказания дополнительных платных услуг регулируются отдельными договорами.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указывается в приложении 1 к настоящему Договору. Состояние общего имущества дома на момент заключения настоящего договора указывается в приложении 2 к настоящему Договору. Если на момент заключения настоящего договора Управляющей организации не предоставлена техническая документация на Многоквартирный дом, Приложения 1 и 2 к договору подписывается сторонами в течение 1 месяца после предоставления технической документации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и условий, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме согласно Перечню, указанному в Приложении 3 к договору, и выполнять работы по ремонту общего

имущества в Многоквартирном доме на основании решений общих собраний собственников Многоквартирного дома. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме: Интернета, радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, других услуг. Указанные договоры заключаются после согласования их с ТСЖ. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и, не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

3.1.4. Осуществлять начисление Собственникам помещений в доме плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также организовать сбор с Собственников помещений дома платежей для последующего перечисления их ресурсоснабжающим организациям.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ, Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений.

3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию, вносить в нее изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По письменному требованию ТСЖ или Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы ТСЖ или Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков и направлять ответы в письменном виде, в установленные законодательством сроки.

3.1.9. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в Многоквартирном доме. Данная информация размещается на информационном стенде дома.

За перерыв в предоставлении коммунальных услуг, осуществляемый организациями коммунального комплекса (далее-ОКК), управляющая компания ответственность перед Собственником не несет.

3.1.10. В случае выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с перерывами, превышающими разумные сроки устранения неисправностей, произвести изменение размера платы в порядке, установленном Правительством РФ.

3.1.11. Управляющая компания производит оплату ресурсоснабжающим организациям за поставленные дому коммунальные услуги, другим специализированным поставщикам - за услуги по содержанию общего имущества и текущий ремонт - в пределах средств, собранных от собственников.

3.1.12. Управляющая компания за счет средств, предназначенных для текущего ремонта дома производит работы по капитальному (текущему) ремонту общего имущества дома без решения общего собрания собственников дома или общего собрания ТСЖ (Правления ТСЖ), если такие работы вызваны необходимостью устранить аварийную ситуацию, препятствующую предоставлению коммунальных услуг в соответствии с нормами, указанными в Постановлении Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 года, или влекущих нанесение ущерба собственникам дома или общему имуществу дома.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4. настоящего договора.

3.1.14. Заключить от своего имени с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение дома коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, в объемах и с качеством, предусмотренным Правилами предоставления

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

3.1.15. Информировать Собственников об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги в сроки, установленные действующим законодательством, путем размещения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в Многоквартирном доме.

Изменение тарифов на коммунальные услуги производить с момента опубликования новых тарифов регулирующими органами субъекта РФ или органами местного самоуправления без дополнительного уведомления Собственника.

3.1.16. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 25 числа текущего месяца.

3.1.17. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.19. В случае проведения работ внутри помещения Собственников, за три дня до начала их проведения согласовать с Собственником время доступа в помещение в письменной или устной форме, за исключением работ по устранению аварийных ситуаций внутридомовых сетей.

3.1.20. По требованию Собственников производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.1.21. Представлять ТСЖ и собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение 1 квартала следующего года путем направления Председателю Правления ТСЖ и в почтовые ящики Собственников.

3.1.22. На основании заявки ТСЖ или Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственников.

3.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без разрешения Собственников или наличия иного законного основания.

3.1.24. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.25 Вести бухгалтерский учет ТСЖ, составлять бухгалтерскую и налоговую отчетность ТСЖ и направлять ее в соответствующие органы.

3.1.26 Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.27 Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В установленном порядке привлекать для выполнения работ и (или оказания) услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме третьих лиц.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, данным, представленных Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму задолженности, пеней, судебных расходов и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой по настоящему договору.

3.2.5. В случае нарушения Собственниками или лицами, несущими с ним солидарную ответственность, условий настоящего Договора (несвоевременная оплата коммунальных услуг, или техническое изменение системы отопления, водоснабжения, электроснабжения без согласования с Управляющей компанией и пр., ухудшающее условия и качество эксплуатации жилого дома) отключать его помещение от подачи коммунальных услуг до момента урегулирования вопроса.

3.2.6. В случае неоплаты Заказчиком предоставляемых услуг в течение 3 месяцев произвести отключение квартиры от подачи электроэнергии.

3.2.7. Направлять предложения ТСЖ или общему собранию собственников помещений:

- по размеру платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников;
- о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.2.8. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение N 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги Управляющей компании, а также иные платежи, установленные Договором.

3.3.2. Для установки приборов учета получать в управляющей компании технические условия на их установку. Ввод приборов учета в эксплуатацию производится по акту после осмотра выполнения собственником выданных технических условий. Приборы учета, установленные без получения технических условий у Управляющей компании и (или) установленные с их нарушением, в эксплуатацию не принимаются.

3.3.3. Ежемесячно представлять показания индивидуальных приборов учета в управляющую компанию с 20 - го по 23 -е число текущего месяца.

3.3.4. Согласовывать с Управляющей компанией намерения о перепланировке помещений и предоставлять документы установленной формы на производство перепланировки помещений, а также извещать о сдаче помещения(й) в наем, аренду, продажи другим лицам.

3.3.5. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в случае аварийной ситуации;

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос и (или) замену внутренних инженерных сетей и учетных приборов, а также не привлекать для выполнения названных работ сторонних подрядчиков (исполнителей) без согласования и контроля Управляющей компании;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, в том числе дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00ч. до 7.00ч. (ремонтные работы производить только в будние дни с 8.00 до 20.00);
к) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.7. При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке жилого помещения не допускать складирование крупногабаритных и строительных отходов (КГО) в местах общего пользования, на контейнерной площадке и вывоз КГО осуществлять самостоятельно.
В случае складирования собственниками помещений КГО на контейнерной площадке и придомовой территории самостоятельно оплачивать его вывоз по фактическим расходам управляющей компании.

3.3.8. Собственникам нежилых помещений предоставлять Управляющей организации:
- сведения об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом (ых) помещении (ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты;
- сведения о лицах, ответственных за помещения (фамилия, имя, отчество, домашний адрес, телефон), для обеспечения оперативного доступа в арендуемые помещения при возникновении аварийной ситуации;
- показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в бухгалтерию управляющей компании.

3.3.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.10. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение: для снятия показаний с учетных приборов, для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых плановых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.11. При возникновении аварийной ситуации в помещениях дома предоставлять беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации в необходимые им помещения для устранения аварии.

3.3.12. В течение 5 дней с момента заключения настоящего договора предоставить Управляющей компании сведения об индивидуальных счетчиках, установленных в их помещениях, с указанием их номеров, сроков действия и последних показаниях.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. требовать от ОКК изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном соответствующими нормативными и законодательными актами.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в соответствии с пунктом 4.13. настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию с заявлением (в письменной форме) об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения и требовать от Управляющей организации регистрации обращения и последующего его рассмотрения.

3.5. ТСЖ имеет право:

3.5.1. Сообщать Управляющей компании обо всех ставших ему известных случаях неисправностей общего имущества дома и требовать их устранения;

3.5.2 утверждать перечень работ и сметы на работы по текущему и капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества дома;

3.5.3 осуществлять совместно с Управляющей компанией приемку выполненных работ по текущему и капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества дома;

3.5.4 Проверять объем, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ Управляющей компанией;

3.5.5 Поручать Управляющей компании заключать договора на получение субсидий из бюджета всех уровней для нужд ТСЖ и получать бюджетные субсидии на расчетный счет УК.

3.5.6 Поручить Управляющей компании сбор целевых средств с Собственников помещений и их целевое использование, если такое решение принято общим собранием собственников дома (ТСЖ)

3.6. ТСЖ обязано:

3.6.1. В течение 5 дней с момента заключения настоящего договора предоставить Управляющей компании реестр Собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения: о номере помещения, находящегося в собственности; фамилии, имени, отчестве Собственников; площади помещений; документах, подтверждающих права собственности; количестве граждан, фактически проживающих в каждом жилом помещении.

3.6.2 Совместно с Управляющей компанией составлять акты об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении дома, акты о неправомерных действиях Собственников помещений (нанимателей, арендаторов);

3.6.3 Совместно с Управляющей компанией участвовать в осмотрах общего имущества дома;

3.6.4 Рассматривать предложения Управляющей компанией и принимать решения по вопросам:

- проведения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества дома;
- по использованию общего имущества дома третьими лицами;
- другие вопросы, связанные с управлением домом.

3.6.5 Осуществлять организацию общих собраний ТСЖ или общих собраний собственников дома по вопросам, инициатором которых выступила Управляющая компания, в течение 2-х месяцев.

4. Размер платы за обслуживание общего имущества (за помещение) и коммунальные услуги, порядок их внесения

4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома устанавливается пропорционально занимаемому Собственником помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ. На момент заключения договора ставка технического обслуживания составляет 17,64 руб. с 1 кв.м. в месяц (Приложение 3). Ставки других работ и услуг по содержанию дома (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение на общие нужды дома, вывоз ТБО и КГО, обслуживание лифтов, поверка общедомовых счетчиков, и т.д.) ежегодно устанавливаются Управляющей компанией исходя из объемов фактического среднегодового потребления конкретных услуг за предыдущий год (или предполагаемого объема услуг) и подлежат перерасчету по окончанию года в соответствии с п.4.3 настоящего договора. Ставка по текущему (капитальному) ремонту общего имущества дома устанавливается на основании решения ТСЖ с учетом предложения Управляющей компании и подлежит перерасчету по окончанию года в соответствии с п.4.3 настоящего договора.

4.2. Размер платы Собственника помещения определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию общего имущества (пропорционально площади помещения)
- стоимостью работ по ремонту общего имущества дома (пропорционально площади помещения)
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

4.3. В течение календарного года Собственники вносят платежи исходя из установленной ставки платежей на текущий год, рассчитанной Управляющей компанией. По окончании календарного года Управляющая компания на основании отчета за прошедший год производит перерасчет платежей исходя из фактических затрат по каждой статье. Излишне начисленные платежи за предыдущий год засчитываются Собственникам в счет погашения текущей задолженности по коммунальным платежам. В случае, если фактические затраты по дому оказались выше платежей, выставленных за прошедший год Собственникам, Управляющая компания выставляет Собственникам счет к доплате.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается исходя из ежемесячных показаний квартирных и общедомовых учетных приборов, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из норм потребления. Тарифы и расчет платы за коммунальные услуги

производится с учетом порядка, установленного ст. 249 ГК РФ, Жилищного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 «О порядке предоставления коммунальных услуг…» и др. нормативными законодательными актами.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным соответствующими регулирующими органами субъекта РФ или местного самоуправления, и изменяется в случае принятия новых тарифов без оформления дополнительного соглашения с Собственником.

4.6. Размер ставки технического обслуживания может быть в одностороннем порядке изменен Управляющей компанией не ранее 1-го января каждого нового года на величину не более индекса потребительских цен за прошедший год, установленного Госкомстатом РФ. При этом Управляющая компания обязана направить ТСЖ письменное уведомление об увеличении размера ставки технического обслуживания не менее чем за 1 месяц до срока предполагаемого увеличения; одновременно Управляющая компания обязана проинформировать Собственников об увеличении ставки технического обслуживания путем размещения объявлений в подъездах дома. Ставка технического обслуживания не может быть изменена чаще, чем 1 раз в год.

4.7. Платежи Собственников, независимо от периода платежа, указанного Собственником в платежном документе, засчитываются управляющей компанией в счет погашения задолженности за более ранний период, если таковая имеется.

4.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится Собственниками помещений ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, уплачивают пени в размере и в порядке, установленном п. 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

4.9. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов.

4.10. Собственники вправе по своему выбору поручать другим лицам внесение платы за помещение и коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору или вносить предварительно плату за помещение и коммунальные услуги в счет будущих месяцев.

4.11. Собственники вносят плату за помещение(ия) и коммунальные услуги в кассу Управляющей компании или на расчетный счет Управляющей компании, указанный в квитанции, или используют для расчетов терминалы банка ООО «Коммерческий Волжский Социальный Банк». Оплата услуг может также производиться Собственниками через почтовые отделения ОАО «Почта России»

4.12. При временном отсутствии проживающих граждан помещения(ий) внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если выполнение работ и оказание услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном законодательством и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

4.16. Текущий и капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный (текущий) ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального (текущего) ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального (текущего) ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей компании и Собственников (приложение N 4).

5.2. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. В случае если собственником помещения произведены работы, не в соответствии с проектом, т.е. произведена перепланировка или реконструкция и в установленном законодательством Российской Федерации не узаконены, то в случае аварийной ситуации собственник самостоятельно устраняет все ее последствия и возмещает возникший материальный ущерб потерпевшей стороне.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ, Собственниками или их доверенными лицами.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1 Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2 Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей компании, о чем ТСЖ и Собственники должны быть предупреждены не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если органы управления ТСЖ приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия органами управления ТСЖ решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей компанией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в настоящем Договоре.

7.2.2. По соглашению сторон

7.2.3. В судебном порядке.

7.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.2.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и

оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

10. Срок действия договора

10.1. Договор заключен на 2 (два) года и вступает в действие с «1» ноября 2013 г. В части оказания услуг по техническому обслуживанию дома стороны договорились о распространения действия настоящего договора на период с 17 октября 2013 года в связи с фактическим прекращением ЗАО «ПТС-сервис» обязанностей по обслуживанию дома.

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 3 (три) месяца до окончания срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

№ 1 – Состав общего имущества Многоквартирного дома

№ 2 – Состояние общего имущества Многоквартирного дома

№ 3 – Перечень услуг по содержанию общего имущества дома, расшифровка стоимости технического обслуживания и других услуг по содержанию общего имущества дома.

№ 4 – Акт разграничения ответственности

11. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ООО «Образцовое содержание жилья» 443041, г. Самара, ул. Никитинская, дом 53А
ИНН/КПП 6311068267/631101001 Р/с 40702810200000002700 в ООО «ВСБ» г.Самара
Кор. счет 30101810200000000869 БИК 043601869
Тел. (846)310-02-80 E-mail – kk.oszh@gmail.com

Директор _____ **/Ю.А. Бобровская/**

ТСЖ

Товарищество собственников жилья «Мечникова-50»
443041 г.Самара, ул.Мечникова, дом 50
ОГРН 1136311007920 ИНН 6311147279 КПП 631101001

Председатель Правления ТСЖ_____ **/Рамзаева Л.В./**

Ул. Мечникова, 50

Приложение № 3 (лист 1)к договору управления от 16.10.13

Сведения о доме:

жилые метры	2 575,00
нежилые метры	635,30
итого	3210,3

Ставка коммунального обслуживания с 1сентября 2013г., с 1 кв. м

Перечень коммунальных услуг	Ставка	Примечание
Техническое обслуживание	17,64	
Вода холодная/горячая +канализация		по счетчикам или по нормам. Нормы: 7,9 куб.м ХВС и 3,6 куб.м ГВС. 1куб.м ХВС - 27,45 руб. (с учетом канализации) , 1 куб.м ГВС - 119,31 руб. (с учетом канализации)
Отопление	24,23	если поставщик тепла - ЗАО "ПТС" и не установлены счетчики
Вывоз бытового мусора, дератизация	1,76	1 контейнер через 1 день
Электричество в МОП	0,18	
ремонт общего имущества	6,00	годовой фонд - 231 тыс.руб. + все доходы от рекламы, если они есть
Обслуживание газового хозяйства	0,41	
Вывоз крупногабаритного мусора и снега	0,91	
Поверка счетчиков	0,25	в случае их установки
итого	51,39	

По окончании календарного года всем собственникам предоставляется отчет о фактических расходах по дому.
Все статьи затрат пересчитываются по окончании года исходя из фактических затрат.
Ежемесячно собственникам дома предоставляется отчет о проделанной работе за месяц.

Директор _____ Бобровская Ю.А.

Председатель ТСЖ _____ Ромзаева Т.В.

За счет средств "ремонт общего имущества" планируются мероприятия:

Мероприятия	Ориентировочная сумма:	
1. Установка (и/или введение в эксплуатацию) общедомовых приборов учета тепла, воды, электроэнергии	430000	ДО 1 января 2015 года НУЖНО СРОЧНО СТАВИТЬ СЧЕТЧИКИ В ДОМЕ, ИНАЧЕ ПОВЫШЕННЫЕ ТАРИФЫ НА 10-60% !!!!!
итого	430000	
в том числе:		
за счет ставки ремонта в квитанции	231141,6	
за счет дополнительных взносов собственников	198858,4	
на 1 кв.м площади помещений	61,94	

Мечникова, 50

Приложение № 3 (лис 2) к договору управления от 16.10.13

Расшифровка технического обслуживания в 2013 году

№ п/п	Услуги	Перечень обязанностей	Режим оказания услуги	Стоимость, руб. с 1 кв.м
1	Влажная уборка в подъездах	Мытье полов в подъезде с моющим средством. Протирание перил. Удаление паутин со стен и потолков. Весной - генеральная уборка с мытьем окон и стен	В грязное время года (с октября по май) - 2 раза в неделю; в летнее время года (июнь-сентябрь) - 1 раза в неделю;	2,81
2	Уборка дворником придомовой территории	В теплое время года: подметание территории, очистка урн от мусора, уборка контейнерной площадки В холодное время года: сдвигание свежевыпавшего снега, очитска территории от наледи, посыпка сояной смесью	Ежедневно (выходные - вторник, воскресенье), в дни снегопада - без выходных	1,82
3	Полив придомовой территории		В теплое время года: с мая по сентябрь, 3-5 раз в неделю	
4	Осмотр общего имущества дома и отдельных его частей с целью выявления дефектов	Осмотр общего имущества дома в целях оценки постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования для предоставления коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;	не реже 1 раза в квартал	6,02
5	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.	ежедневно в рабочие часы предприятия	
6	Устранение незначительных неисправностей в системе холодного водоснабжения и водоотведения	прочистка канализации, смена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, замена резиновых прокладок	ежедневно в рабочие часы предприятия	
7	Устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	прочистка вентиляционных каналов	ежедневно в рабочие часы предприятия	
8	Устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов дома	замена разбитых стекол, ремонт дверей, и т.п.		
9	Подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний период		до начала отопительного периода; по окончанию отопительного периода	
10	Работа круглосуточной аварийной службы	устранение аварий в инженерных системах дома	круглосуточно, без выходных, не позднее 30 минут с момента вызова	1,2
11	Составление актов об авариях, участие в судах третьими лицами		ежедневно в рабочие часы предприятия	
12	Организация и надзор за проведением капитального и текущего ремонтов общего имущества дома	1. Составление дефектной ведомости 2. Организация выбора подрядчика (из нескольких) 3. Надзор за проведением капитального ремонта подрядчиком	ежедневно в рабочие часы предприятия	2,1
13	Уход за газонами, разбивка клумб	ухаживание за растениями, полив газонов, высадка новых растений	в период апрель-октябрь	1,4
14	Сбор денежных средств с собственников за коммунальные услуги, комиссия банку в размере 0,5%; взыскание задолженности за коммунальные услуги в судебном порядке		ежедневно в рабочие часы предприятия	1,39
15	Заключение договоров с поставщиками энергоресурсов, на вывоз мусора и др., и перечисление им средств;		ежедневно в рабочие часы предприятия	0,3
16	Паспортный стол	организация регистрации по месту жительства	ежедневно в рабочие часы предприятия	0,63
	итого			17,64

Общество с ограниченной ответственностью «Образцовое содержание жилья» РФ г. Самара

Директор Ю.А. Боброрская

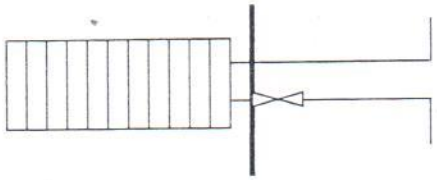
Председатель ТСЖ Л.В. Рамзаева

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

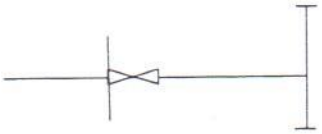
АКТ

По установлению границ ответственности и балансовой принадлежности внутренних сетей между «Управляющей компанией» и собственниками помещений в доме

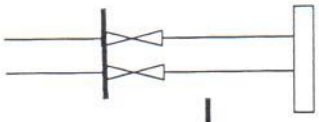
«Собственник» **«Управляющая компания»**



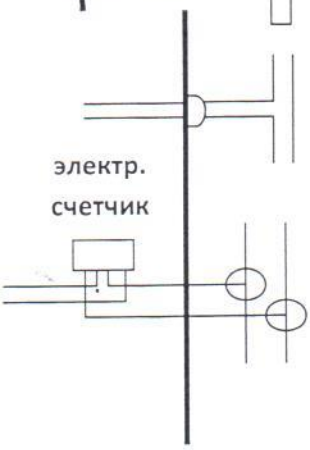
от стояка до первого радиатора или вентиля — ОТОПЛЕНИЕ



до 1 вентиля в помещение — ГВС



до 1 вентиля в помещение — ХВС



до 1-ого раструба в помещение — КАНАЛИЗАЦИЯ

до ввода на счетчик в помещении — ЭЛ. СЕТЬ

ТСЖ	Управляющая компания
Рамзаева Лунз Васх (Ф.И.О.) (подпись)	Директор ООО «ОСЖ» Бобровская Ю.А. _____ М.П.
Контактная информация	
Телефоны: 336-37-07	310-00-40 – слесарь- сантехник, электрик, аварийная бригада. 310-02-82 – Бобровская Ю.А. директор ООО «ОСЖ» 310-04-16 – Бухгалтерия. 89272650284-аварийная