

ДОГОВОР № 24/08/11
на управление многоквартирным домом

г. Саранск

« 24 » августа 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Домком – Сервис 1», ОГРН 1081326001283 ИНН/КПП 1326205703/132601001, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Марычева Федора Михайловича, действующего на основании Устава, и

Некоммерческая организация «Товарищество собственников жилья №88», именуемая в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя правления товарищества Майоровой Зои Дмитриевны, действующего на основании Устава и во исполнение решения Общего собрания Товарищества (протокол №6 от 16 августа 2011 года – лист согласования от 16.08.2011 года), с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем.

Договор хранится у председателя Товарищества Майоровой Зои Дмитриевны по адресу г. Саранск, ул. Республиканская, д. 141, кв. 58.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, протоколов общего собрания собственников жилья «Товарищество собственников жилья №88» жилого дома № 141 по улице Республиканская города Саранска Республики Мордовия от 16 августа 2011 года и является смешанным, что предусмотрено пунктом 3 статьи 421 Гражданского Кодекса Российской Федерации. К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

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

1.3. К отношениям сторон по настоящему Договору применяются термины, указанные в параграфе 2 настоящего договора.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) - Статья 135 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N 188-ФЗ в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ. « Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению та-

Председатель Товарищества МайороваООО «Домком-Сервис 1» Иванов

кого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов».

Собственники помещений в многоквартирном доме - совокупность физических и юридических лиц являющихся и (или) не являющихся членами ТСЖ, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме. В состав общего имущества включаются:

помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

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

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газо-

снабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Норматив потребления коммунальной услуги - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

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

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Управление многоквартирным домом - комплекс организационно-правовых мероприятий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. «Товарищество» поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства за вознаграждение совершать от своего имени и за счет средств «Товарищества» все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и лицам, пользующимся на законном основании помещением собственников дома, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

3.2. Общее имущество жилого дома определяется в соответствии с техническим паспортом на жилой дом или актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

3.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирой является: на системах горячего и холодного водоснабжения отсекающая арматура (первый вентиль); на системах канализации плоскость раструба тройника, по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.д.) провод квартирной электросети; по строительным Конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного

(общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

3.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 5 к настоящему Договору.

3.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Республика Мордовия, город Саранск, улица Республиканская, дом 141;

б) номер технического паспорта: БТИ 18458

в) год постройки: 2003;

г) этажность: 5 (пять);

д) количество квартир 60 (шестьдесят);

ж) общая площадь с учетом всех помещений 3 783,5 кв. м;

з) общая площадь жилых помещений 3 502,1 кв. м;

е) степень износа по данным государственного технического учета 0%;

к) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома 2041 кв. м.

3.6. Управляющая компания заключает договора на поставку коммунальных ресурсов в интересах собственников Многоквартирного дома, расположенного по адресу Республика Мордовия, город Саранск, улица Республиканская, дом 141, контролирует их исполнение, аккумулирует на своих расчетных счетах коммунальные платежи, осуществляет расчеты с организациями коммунального комплекса.

3.7. Управляющая компания организует предоставление следующих коммунальных ресурсов: холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение. Стоимость коммунальных ресурсов приведена в Приложении 4 к настоящему договору.

3.8. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указывается в Приложении №2/1 к настоящему Договору. Указанный перечень может быть изменён дополнительным соглашением сторон, заключенным в письменной форме. В указанном соглашении в обязательном порядке оговариваются вопросы, связанные с изменением размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества. Указанное дополнительное соглашение заключается с одобрения общего собрания членов Товарищества. В случае увеличения тарифов на соответствующие услуги органами местного самоуправления и при увеличении цен на услуги сторонних организаций, привлекаемых для оказания жилищных услуг, Управляющая компания имеет право повышать Товариществу стоимость жилищных услуг в одностороннем порядке, уведомив письменно о данном факте председателя Товарищества. Принятие общим собранием собственников помещений решения об утверждении платы за жилищные услуги в таком случае не требуется.

3.9. При оказании коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме Управляющая компания не несет ответственности за состояние жилых и нежилых помещений, их частей и конструктивных элементов, а также инженерного оборудования, расположенного внутри жилых или нежилых помещений, принадлежащих гражданам и (или) юридическим лицам. Ремонт указанного

Председатель Товарищества Добровольский /

ООО «Домком-Сервис1» Мещеряков

оборудования производится по заявкам собственников помещений, зарегистрированных в журнале заявок ООО «ДОМКОМ – СЕРВИС1» после оплаты заявленной услуги или работы по отдельной квитанции, согласно утвержденному Прейскуранту цен на выполнение данных видов работ и услуг.

3.10. В рамках настоящего договора Управляющая компания **не предоставляет услуги по капитальному ремонту** общего имущества многоквартирного дома. Управляющая компания вправе информировать членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения работ по капитальному ремонту, а также о необходимых расходах собственников и членов Товарищества, связанных с проведением капитального ремонта. Работы по проведению капитального ремонта осуществляются Управляющей компанией или иной организацией **за дополнительную плату** на основании договора на проведение **капитального ремонта заключенного в письменной форме** и одобренного общим собранием членов Товарищества.

3.11. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Конституцией Республики Мордовия, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Мордовия, местного самоуправления – городского округа Саранск, регулирующими жилищные отношения.

В случае утраты юридической силы вышеуказанных законов, стороны при выполнении договора руководствуются действующим законодательством, регулиющим жилищные отношения, при этом заключение дополнительных соглашений между сторонами не требуется.

4. Обязанности сторон.

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Обеспечить предоставление коммунальных услуг и ресурсов, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес «Управляющей компания» от собственников.

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

а) При привлечении к оказанию коммунальных услуг и поставке коммунальных ресурсов, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту жилого дома иных юридических лиц и специалистов, Управляющая компания согласно статье 1005 Гражданского Кодекса Российской Федерации выступает перед Товариществом в качестве агента, Товарищество в свою очередь является принципалом. При сделке, совершенной агентом с треть-

им лицом от имени и за счет принципала, права и обязанности возникают непосредственно у принципала.

б) В целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором заключать нижеследующие договоры с организациями (предпринимателями), оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества, а также с организациями коммунального комплекса на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг собственникам дома, иным законным пользователям помещения: холодное и горячее водоснабжение; водоотведение; отопление; дератизация (дезинсекция); вывоз твердых бытовых отходов; уборка внутридомовых мест общего пользования; содержание придомовой территории; текущий ремонт жилого здания и благоустройство придомовой территории; техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых водопроводно-канализационных сетей; техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сетей отопления; техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых электрических сетей; работы по поверке и ремонту общедомовых приборов учета холодной и горячей воды; иные услуги по согласованию Сторон.

4.1.3. Представлять интересы Товарищества и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.4. Перечислять Исполнителям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у собственников дома денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

4.1.5. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также статистическую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.7. Проводить технические осмотры многоквартирного дома не реже двух раз в год весной и осенью (до начала отопительного сезона) и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.8. Выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно **Приложению №2** к настоящему договору. Состав работ и сроки их выполнения отражаются в плане-графике, который составляется на год.

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

4.1.10. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.11. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме и принимать соответствующие меры в сроки, установленные настоящим договором.

4.1.12. Уведомлять Товарищество и собственников помещений в многоквартирном доме об изменении порядка и условий предоставления коммунальных услуг и ресурсов, содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.13. Производить со всех собственников жилых и нежилых помещений начисление и сбор платежей, установленных в главе 6 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 (десятого) числа текущего месяца.

4.1.14. Согласно действующему законодательству Российской Федерации производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и ресурсы ресурсонабжающими организациями.

4.1.15. Расходовать собранные денежные средства строго по целевому назначению для реализации положений настоящего договора.

4.1.16. В случае отсутствия задолженности собственника помещения рассматривать претензии, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.17. Обеспечить Товарищество и собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб.

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

4.1.19. Передать за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.1.20. Организовывать обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества Собственников в многоквартирном жилом доме.

4.1.21. Получать предназначенные собственникам жилых помещений субсидии, предоставленные органами государственной власти и местного самоуправления на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.1.22. Осуществлять технический надзор и контроль за качеством предоставляемых Собственникам многоквартирного жилого дома сторонними организациями и гражданами жилищных и коммунальных услуг.

4.1.23. Выполнять функции по регистрации и снятию граждан с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства:

- осуществлять регистрацию и снятие граждан с регистрационного учета по месту жительства;

- взаимодействовать с федеральными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления;

- проверять предъявленные гражданами для регистрации или снятия с регистрационного учета документы и оформлять документы по регистрации граждан или снятию с регистрационного учета;

- оформлять документы на получение паспорта в первый раз, в связи с обменом, утерей, порчей, сменой фамилии, имени, отчества;

- оформлять и выдавать справки о составе семьи;

- оформлять и выдавать выписки из домовой книги;

- обеспечивать конфиденциальность персональных данных граждан;

- выполнять иные действия (полномочия), предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995г. №713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию».

4.1.24. Справки о составе семьи и выписки из домовой книги выдаются лицам, зарегистрированным в многоквартирном доме только в случае отсутствия задолженности за услу-

ги, оказываемые Управляющей компанией.

4.1.25. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет о выполнении Договора вручается председателю Товарищества под расписку.

4.2. Собственник обязуется:

4.2.1. Обеспечивать своевременную и в установленные сроки и порядке оплату за предоставленные по Договору работы и услуги. Товарищество обязано оказывать содействие Управляющей компании в сборе денежных средств с собственников помещений в многоквартирном доме за услуги по предоставлению коммунальных ресурсов, содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом. Счёт-извещение о суммах, подлежащих оплате выставляется Управляющей компанией каждому собственнику соответствующего помещения.

4.2.2. Обеспечивать оплату вывоза крупногабаритных и строительных отходов сверх платежей, установленных главой 6 Договора.

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

4.2.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

а) о количестве граждан, фактически проживающих в помещении(ях) совместно с Собственниками, и их наличии. При отсутствии этих данных все расчеты производятся, исходя из нормативной численности проживающих (рассчитанной исходя из установленной законодательством социальной нормы путём деления площади жилого помещения на площадь, определенную как социальная норма на одного человека. Управляющая компания производит перерасчет платежей за весь период с момента предоставления данных, указанных в настоящем пункте);

б) о смене собственников; о новом собственнике и дате вступления нового собственника в свои права; договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца;

в) ежемесячно при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета самостоятельно снимать его показания в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в ООО «Домком-Сервис1» не позднее 26-го числа текущего месяца.

4.2.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании, подрядной организации, с которой у Управляющей компании заключен договор на обслуживание общего имущества (далее - подрядная организация) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работникам аварийных служб - в любое время.

4.2.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей компанией.

4.2.7. При обнаружении неисправностей общего имущества немедленно сообщать о них в Управляющую компанию (в аварийно-диспетчерскую службу), а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

4.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией и другими собственниками многоквартирного жилого дома. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

4.2.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

4.2.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Саранска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

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

4.2.12. Обеспечить беспрепятственный доступ мусоровозов к месту нахождения контейнерной площадки и к домам с мусоропроводами. 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.

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

4.2.14. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве, принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться **Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.**

4.2.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору

4.2.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

Лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4.2.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников, либо в связи с нарушением Собственниками их обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, указанные работы проводятся за счет **Собственника.**

4.2.18. Передать в течение **30 дней** со дня заключения настоящего договора Управляющей компании **необходимую техническую документацию на многоквартирный жилой дом и иные документы, связанные с управлением данным домом.**

4.2.19. Своевременно заключать Договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования.

4.2.20. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

4.2.21. Избирать на общем собрании собственников Председателя правления ТСЖ, либо уполномоченное лицо от собственников многоквартирного дома (в случае отсутствия Председателя правления ТСЖ).

Председатель правления ТСЖ (уполномоченное лицо) обязан:

- осуществлять приемку работ и услуг по заключенному Договору, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;
- устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников и общему имуществу многоквартирного дома;
- устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;
- исполнять иные права и обязанности по договору, которые не относятся к решению общего собрания собственников многоквартирного дома.

В случае отсутствия Председателя правления ТСЖ (уполномоченного лица), либо отказа от подписания документов, иные причины, документы могут быть подписаны любым членом Правления Товарищества.

5. Права сторон.

5.1. Управляющая компания вправе:

5.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.2. Проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников помещений по их заявкам.

5.1.3. В случае непредставления собственниками помещений до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственникам, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Саранска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственниками сведений о показаниях приборов учета, но не более чем за один календарный год (с 01 января по 31 декабря).

5.1.4. Организовывать проверку правильности учета потребления услуг согласно показаниям приборов учета 2 раза в год с даты заключения договора Сторонами. В случае несоответствия данных, предоставленных собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

5.1.6. Взыскивать с собственников помещений, в установленном порядке, задолженность по оплате услуг в рамках Договора, либо передать право требования данной задолженности третьим лицам без согласия собственников.

5.1.7. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. Управляющая компания вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных расходов и услуг по со-

Председатель Товарищества *Майорова* _____ /

ООО «Домком-Сервис» _____ *##/11*

Пре

держанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, возмещению убытков, актам вандализма, штрафных санкций.

5.1.8. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке приостановить исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором в случае неоплаты или неполной оплаты предоставленных коммунальных, жилищных услуг, согласно выставленному счет-извещению.

5.1.9. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

5.1.10. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений, пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

5.1.11. По письменному поручению Товарищества заключать от его имени договора о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома и передачи иных прав общего имущества Многоквартирного дома, но только исключительно на основании решения общего собрания членов Товарищества. Платежи по данным договорам перечисляются на расчетный счет Товарищества, которое обязано перечислить 10 % от общей суммы поступивших платежей на счет Управляющей компании в качестве вознаграждения.

5.1.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

5.2. Собственники помещений и члены Товарищества вправе:

5.2.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

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

5.2.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Республики Мордовия, города Саранска применительно к настоящему Договору.

5.2.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества

5.2.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

6. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

6.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и иные услуги.

Собственники производят оплату в рамках Договора за следующие оказанные услуги:

6.1.1. коммунальные услуги:

- отопление жилых помещений и мест общего пользования,
- горячее водоснабжение,
- холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- электроснабжение жилых помещений и мест общего пользования,

И.И.И.

– газоснабжение.

а) Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Приложение 4.

б) Собственники производят оплату коммунальных услуг, исходя из тарифа на соответствующую коммунальную услугу, установленного уполномоченным органом.

в) В случае если сумма показаний общеквартирных приборов учёта будет отличаться от показаний общедомового прибора учёта на соответствующие коммунальные услуги, Управляющая компания осуществляет перерасчёт размера платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

г) Управляющая компания вправе рассчитывать размер оплаты за коммунальные услуги за несколько расчётных периодов исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, либо среднего потребления конкретной квартиры, но с обязательным проведением перерасчёта оплаты по показаниям приборов учёта.

д) Порядок расчета платы за коммунальные услуги: отопление и горячее водоснабжение (при наличии ИТП). В соответствии с п.21 «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», при оборудовании МКД коллективными (общедомовыми) приборами учета и при отсутствии индивидуальных приборов учета размер платы за отопление в жилом помещении определяется согласно п.п.2 п.2 Приложения №2 (формула №7)

е) В соответствии с п.п. 3 п. 2 приложения № 2 «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», плата за отопление 1 раз в год корректируется исполнителем исходя из размера платы за тепловую энергию, определенную по показаниям общедомового прибора учета умноженную на общую площадь i -того помещения (квартиры) в МКД, деленную на общую площадь всех помещений в МКД, и минус общий размер платы за отопление в i - том жилом помещении МКД за прошедший год (формула 8)

ж) В конце периода исполнителем производится перерасчет размера платы за отопление исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии за минусом количества тепловой энергии прошедшей на подогрев холодной воды за весь отопительный сезон (7 месяцев). При этом, объем тепловой энергии, затраченной на подогрев холодной воды рассчитывается исходя из суммарных показаний индивидуальных приборов учета горячей воды в кубических метрах и количества тепловой энергии, необходимой для приготовления нормативного уровня 1 куб.метра горячей воды, заложенного при расчете в тариф на горячую воду.

з) Управляющая компания вправе в одностороннем порядке изменить размер платы за коммунальные услуги по настоящему Договору в результате повышения тарифных ставок, измененных уполномоченными органами в городском округе Саранск на соответствующие услуги.

и) Качество коммунальных услуг должно соответствовать Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, а также другим нормативным и методическим актами, устанавливающих параметры качества оказания данных услуг.

6.1.2. жилищные услуги:

- содержание общего имущества многоквартирного дома,
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,
- управление многоквартирным домом.

а) Размер платы за жилищные услуги в рамках Договора устанавливается в размере,

обеспечивающем управление, содержание и проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Приложение №4/1.

б) Размер платы за жилищные услуги, предусмотренные настоящим Договором, устанавливается на срок один год. Но в случае увеличения тарифов на соответствующие услуги органами местного самоуправления и при увеличении цен на услуги сторонних организаций, привлекаемых для оказания жилищных услуг, Управляющая компания имеет право повышать Товариществу стоимость жилищных услуг в одностороннем порядке, уведомив письменно о данном факте председателя Товарищества. Принятие общим собранием собственников помещений решения об утверждении платы за жилищные услуги в таком случае не требуется.

✓✓ 6.1.3. сбор с собственников помещений дома денежных средств по статье «Целевой взнос».

а) Управляющая компания собирает с собственников (нанимателей) жилых помещений дома денежные средств по статье «Целевой взнос» на свой расчетный счет в размере 1 руб. 80 коп. с 1 кв. м. жилого помещения в месяц, с последующей выдачей собранного целевого сбора председателю Товарищества.

б) Сумму по статье «Целевой взнос» Управляющая компания выставляет собственникам (нанимателям) в счет-извещение на оплату жилищно-коммунальных услуг.

г) Расчет производится после 20 числа месяца следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный председателем Товарищества, либо наличными деньгами, ежемесячно в пределах собранных денежных средств.

д) За услуги банка Управляющая компания имеет право оставлять у себя 2,5% от выдаваемых Заказчику ежемесячных денежных сумм.

е) Размер оплаты услуг с собственников помещений дома денежных средств по статье «Целевой взнос», устанавливается в размере 2 (двух) % от суммы расчета, определяемого в соответствии с под. а п.2.3. настоящего Договора.

ж) Управляющая компания не несет ответственности за несвоевременную выплату в связи с несвоевременным внесением платежей собственниками (нанимателями) жилья.

6.2. Оплата Собственниками оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией счета (счет - для физических лиц, счет фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставляемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: объем и стоимость единицы услуги, размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора, а также размеры платы услуг, утвержденные в соответствии с решением общего собрания собственников, либо иных услуг, направленных на обеспечение управления, содержания и проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

6.5. Срок внесения платежей, предусмотренных настоящим договором:

- для физических лиц до 10 числа месяца следующего за расчетным.

Счет является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

6.6. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты оказанных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения собственников путем вручения письменного уведомления председателю или иному члену правления

Председатель Товарищества Скорова

ООО «Домком-Сервис» Шоф

Товарищества.

6.7. В случае возникновения необходимости проведения, не установленных Договором, работ и услуг собственники на общем собрании членов Товарищества определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их объем и стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

6.8. **Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору.** Решение общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Саранска. Перерасчет платы по услуге "управление" и «целевой сбор» не производится.

6.10. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон

6.11. *Плата за управление многоквартирным домом является агентским вознаграждением Управляющей компании за исполнение принятых на себя обязательств согласно настоящему договору при привлечении сторонних организаций.*

6.12. *Плата за управление многоквартирным домом является вознаграждением Управляющей компании за исполнение принятых на себя обязательств согласно настоящему договору выполняющихся самостоятельно.*

7. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА.

7.1. Управляющая компания обязана мотивированно отвечать на письменные обращения собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

7.2. Порядок рассмотрения Управляющей компанией поступивших обращений регламентируется положением о порядке регистрации и удовлетворения обоснованных претензий населения при нарушении республиканских стандартов качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, а также иными правовыми актами.

7.3. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме письменный отчет о вы-

полнении договора управления за предыдущий год (Приложение №3), который вручается председателю или иному члену Правления Товарищества под расписку, которые обязаны ознакомить собственников дома с данным отчетом. В случае, если собственники в течение 30 рабочих дней не представляют возражений Управляющей компании по отчету, отчет считается принятым без возражений.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

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

8.3. В случае нарушения собственниками сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, они обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

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

8.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире собственника лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта доначисляет плату за предоставленные услуги по количеству проживающих лиц.

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

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

8.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Товарищества (собственника) в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

Председатель Товарищества Скаменнов

ООО «Домком-Сервис» Иванов

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей компании, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за один месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельства, за которые Управляющая компания не отвечает;
- собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;
- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

9.1.2. По соглашению Сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании.

9.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлении одной из Сторон за два месяца другой Стороны о нежелании его пролонгировать.

9.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных условиях с учетом дополнительных соглашений.

9.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 9.1.1 настоящего Договора.

9.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

9.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

9.6. Расторжение договора не является основанием для собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.7. В случае переплаты собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

9.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным, гражданским законодательством и настоящим Договором, и закрепляются дополнительным соглашением сторон, которое является неотъемлемой частью договора.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

Председатель Товарищества Майорова /

ООО «Домком-Сервис» Ильин

10.1. 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. До предъявления иска в суд к Управляющей компании для Товарищества и собственников многоквартирного дома является обязательным предъявление письменной претензии в Управляющую компанию.

10.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются собственниками и Товариществом в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

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

11. ФОРС-МАЖОР.

11.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельства, препятствующих выполнению этих обязательств.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

12.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год. Действия настоящего договора распространяется на отношения, возникшие между сторонами с 01 августа 2011 года.

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

12.3. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации или Товариществу.

12.4. Справочная информация:

тел. 32-62-96 директор ООО «ДОМКОМ – СЕРВИС1»,

тел. 32-44-71 бухгалтерия, паспортный стол, юрист ООО «ДОМКОМ – СЕРВИС1»

тел. 32-23-34 диспетчерская служба ООО «ДОМКОМ – СЕРВИС1».

тел. 30-78-11 аварийная служба ООО «ДОМКОМ – СЕРВИС1».

Режим работы: с 8.00 до 17.00, перерыв с 12.00 до 13.00, выходные дни: суббота, воскресенье.

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

Председатель Товарищества Медведева

ООО «Домком-Сервис1» Иванов

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор содержит приложения.

12.6. Приложения к Договору:

Приложение № 1 - Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу Республика Мордовия, город Саранск, улица Республиканская, дом 141.

Приложение №2 - перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;

Приложение №3 – Форма отчета Управляющей компании перед собственниками жилых помещений многоквартирного дома

Приложение №4 – Размеры платы за коммунальные услуги, действующие на момент подписания договора управления.

Приложение №4/1 – Размеры платы за жилищные услуги, действующие на момент подписания договора управления.

Приложение № 5 Акт приема- передачи многоквартирного дома на управление.

Приложение №6 Акт приема- передачи технической документации на дом.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Товарищество собственников жилья № 88
 Логистский адрес: г. Саранск 430047
 ул. Республиканская д. 141 к. 68
 р/сч 40702810900130000065 в АККБ
 «КСБАНК» (ОАО)
 к/сч 30101810500000000752
 БИК 048952749 ИНН 1326187456
 Майдорова З.Д. Майорова

Управляющая компания:
 ООО «Домком-Сервис 1»
 Почтовый адрес: 430032, г. Саранск,
 ул. Ульянова, д.95
 Р/сч: 40702810900130000065 в АККБ
 «КС Банк», г. Саранск
 к/сч 30101810500000000752
 ИНН 1326205703, БИК 048952749,
 тел. 32 44 71

Ф.М. Марычев

2011 г.

«24» августа 2011 года



Председатель Товарищества Майдорова

ООО «Домком-Сервис 1»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору № 01/08/11 управления
многоквартирным домом
от « 01 » августа 2011 г.

**Состав общего имущества жилого многоквартирного дома,
в отношении, которого будет осуществляться управление**

Адрес дома Республика Мордовия, город Саранск, улица Республиканская, дом № 142.

Год постройки 2003

Этажность 5 (пять)

Количество подъездов 3 (три)

Количество квартир 60 (шестьдесят)

Площадь дома (кв.м.) 3 783,5

Общая кв.м. 3 783,5 кв. м

жилая кв.м. 3 502,1 кв. м

N п/п	Наименование	Материал	Ед. изм.	Количество
1	Лестничные площадки и лестницы	ж/бет. плиты	кв. м.	
2	Лестницы	ж/бет. марши	шт	
3	Цокольный этаж		кв.м.	
4	Подвал		кв. м.	
5	Крыша	Металлическая, шатровая	кв.м.	
6	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции:			
	- стены	кирпичные		
	- перегородки	Гипсокартонные с изоляцией		
	- фундамент	Ленточный ж/бетонный		
	- перекрытия	ж/бетонные плиты		
	- окна	Двойные створчатые		
	- двери	Простые		
7	Электрическое оборудование:			
	- кабель электрический	АПВВЗ, АПВ, АВВГ	М.п.	19880
	- ВРУ	ВРУ1-23	компл.	1
	- поэтажный щиток	ЩЭ3401	Ш.т.	15
8	Санитарно-техническое оборудование:			

Председатель Товарищества Макарова

ООО «Домком-Сервис1»

	- трубопроводы розлива хол. воды	Стальные, оцинкованные	М.п.	717
	- трубопроводы розлива гор. воды	Стальные, оцинкованные	М.п.	1014
	- трубопроводы розлива отопления	Стальные	М.п.	1547
	- элеваторный узел	Элеватор №2	компл.	1
	- узел учета тепловой энергии (теплосчетчик)	ТСЧ2-2	компл.	1
	- водомерный узел хол. воды	ВСКМ-32	компл.	1
	- насосная группа системы хол. водоснабжения	Не имеется	компл.	-----
	- водомерный узел гор. воды	ВСКНГ-32	компл.	1
	- трубопроводы коллектора канализации	ВСКНГ-20	М.п.	1
9	Площадь уборки придомовой территории:			
	- площадь асфальтового покрытия	+	кв.м.	621
	- площадь зеленой зоны	+	кв.м.	1210
10	Объекты для обслуживания, эксплуатации и благоустройства			
	- детские площадки	Основанная песок	кв. м	210
	контейнерная площадка			

Председатель Товарищества Майорова / ООО «Домком-Сервис 1» Шаф

Председатель Товарищества Майорова / ООО «Домком-Сервис 1»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору № 01/08/11 управления
многоквартирным домом
от «01» августа 2011г.

**Перечень работ, услуг по содержанию и
текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по
ул.Республиканская 141**

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения
1	2	3
1. Содержание лестничных площадок, маршей, тамбуров		
1.1.	Подметание лестничных площадок, маршей	ежедневно
1.2.	Влажная уборка лестничных площадок, маршей, тамбуров	1 раз в неделю
1.3.	Мытье лестничных площадок, маршей	1 раз в месяц
1.4.	Влажная протирка стен	1 раз в год (весной)
1.5.	Мытье окон на лестничных клетках	1 раз в год (весной)
1.6.	Влажная протирка элементов лестничных маршей (перил, элементов лестниц, подоконников, дверей, оконных и дверных откосов, плафонов, светильников, радиаторов, почтовых ящиков, электрощитков и силовых устройств)	1 раз в год (весной)
1.8.	Обметание пыли (тенета) с потолков	1 раз в год (весной)
1.9.	Мытье скамеек, лавочек, малых архитектурных форм, турникетных ограждений	1 раз в год (весной)
1.10.	Удаление нечистот с техподполья	по мере выброса
2. Содержание придомовой территории		

Председатель Товарищества *Мелиорова*

ООО «Домком-Сервис1» *Мелиорова*

2.1.	Подметание свежевыпавшего снега с асфальтобетонного покрытия	ежедневно
2.2.	Очистка от уплотненного снега асфальтобетонного покрытия	ежедневно
2.3.	Очистка от наледи асфальтобетонного покрытия	1 раз в сутки в дни гололеда
2.4.	Посыпка асфальтобетонного покрытия придомовой территории противогололедными составами и материалами	1 раз в сутки в дни гололеда
2.5.	Подметание асфальтобетонного покрытия в теплый период года	ежедневно
2.6.	Уборка зеленой зоны, прилегающей к дому	ежедневно
2.7.	Выкашивание зеленой зоны, прилегающей к дому	3-4 раза за летний сезон
2.8.	Сгребание и уборка скошенной травы	по мере выкашивания
2.9.	Уборка отмосток	ежедневно

3. Благоустройство придомовой территории

4.1.	Обрезка кустарника	1 раз в год
4.2.	Обрезка и прореживание кроны деревьев вручную	1 раз в год
4.3.	Вертикальная планировка грунта при подготовке территории для посева газонов	1 раз в год
4.4.	Посадка цветов	1 раз в год
4.5.	Ямочный ремонт твердого покрытия придомовой территории асфальтобетонной смесью	1 раз в год
4.6.	Очистка урны от мусора	ежедневно
4.7.	Рыхление приствольных кругов	1 раз в год
4.8.	Побелка стволов деревьев (1-2 леток)	1 раз в год
4.9.	Побелка стволов деревьев (3-5 леток)	1 раз в год
4.10.	Побелка стволов деревьев (6-8 леток)	1 раз в год
4.11.	Посадка деревьев-саженцев с оголенной корневой системой в ямы размером 0,7х 0,7м	1 раз в год

Председатель Товарищества Майдова

ООО «Домком-Сервис I»

ИИ

4.12.	Обрезка деревьев с автовышки	1 раз в год
4.13.	Ремонт и замена бордюрного камня	по мере необходимости
4.14.	Поливка газонов из шланга	1 раз в год

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

1. Работы по текущему ремонту общего имущества жилых домов (подвалов, чердаков, подъездов, крыш):

1.1 Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входы в подвалы.

1.2 Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен).

1.3 Восстановление кирпичной кладки несущих стен.

1.4 Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепления и окраска, а также отбивка отслоившейся отделки стен.

1.5 Устранение неисправностей кровли.

1.6 Прозапка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

1.7 Ремонт гидроизоляции.

1.8 Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

1.9 Восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

1.10 Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

1.11 Прочистка общедомовых канализационных коммуникаций.

1.12 Ремонт порогов, отмостки.

2. Работы по техническому обслуживанию и ремонту общих коммуникаций жилого дома.

2.1 Обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования (водопроводных, канализационных, теплофикационных сетей, прочистка счетчиков, установленных на системах отопления и водоснабжения):

а) регулировка, замена и ремонт запорной арматуры, приборов;

б) восстановление, ремонт теплоизоляции;

в) устранение течи в трубопроводах с заменой участков;

г) ведение журналов учета потребления тепловой энергии;

е) регулировка внутридомовых систем теплоснабжения и горячего водоснабжения;

ж) обслуживание и ремонт электронных внутридомовых узлов теплоснабжения и горячего водоснабжения;

з) промывка, гидравлические испытания систем отопления и горячего водоснабжения;

и) уплотнение стоев в общедомовых инженерных сетях;

к) укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования;

л) замена запорной арматуры;

Председатель Товарищества Маликова

ООО «Домком-Сервис 1»



м) установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации, хозяйственно-бытовой и ливневой канализации;

н) обслуживание, снятие показаний и ремонт общедомовых узлов учета теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии, отслеживание межповерочных периодов узлов учета;

о) ремонт, техническое и аварийное обслуживание насосов, подкачивающих холодную воду в ж/дом, циркуляционных насосов на системах ГВС и отопления;

п) установка бондажей на трубопроводах;

р) смена участков трубопровода до 50% от общего количества;

с) обеспечение освещения в местах расположения приборов учета, элеваторных узлов и узлов ввода;

т) обеспечение сохранности всего внутридомового инженерного оборудования (контроль утечек, прочистка фильтров и грязевиков и т.д.).

2.2 Осмотр и профилактический ремонт ВРУ, общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, а также осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на техэтаже, в том числе, распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины, паутины - не реже, чем 1 раз в месяц.

2.3 Техническое обслуживание и ремонт внутренних газовых сетей:

а) согласование со специализированной организацией производства земляных работ и посадки насаждений вблизи трасс подземных газопроводов;

б) обход и осмотр подземного газопровода;

в) обход и осмотр надземного газопровода;

г) осмотр и проверка на загазованность газового ввода;

д) техническое обслуживание газовых задвижек диаметром до 50мм;

е) проверка исправности изолирующих фланцев;

ж) проверка исправности КИП;

з) приборная проверка внутридомового и внутриквартирного газопровода;

и) смазка кранов на стояках;

к) устранение утечек в резьбовом соединении.

2.4 Ремонтные работы по системе вентиляции.

а) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

б) укрепление оголовков вентиляционных труб;

в) периодическая проверка и очистка вентканалов (не реже 1 раза в год).

2.5 Проведение работ по техническому надзору:

а) организация запуска оборудования автоматизированных тепловых узлов в эксплуатацию (с началом отопительного сезона, после проведения ремонтных работ);

б) проверка состояния приборов и узлов учета коммунальных ресурсов в т.ч. нарушение пломб, демонтаж приборов учета или повреждение их с целью искажения показаний потребления коммунальных ресурсов;

в) проверка наличия несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц потребителей воды холодной, горячей и тепло-и электроэнергии, исправность контактных зажимов, соединений в осветительных коробках, а также проводов, подводимых к светильникам, выключателям, розеткам, щитку и электросчетчикам мест общего пользования;

г) сбор сведений по перерасчету за коммунальные услуги;

д) обеспечение инструментальных замеров получаемого потребителем фактического количества тепла и воды питьевого качества;

е) осуществление индивидуальных инструментальных замеров по жалобам жителей, недополучающих тепло и воду питьевого качества.

2.6 Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования:

а) обеспечение освещения и электроснабжения;

б) замена автоматических выключателей МОП до индивидуального прибора учета электроэнергии;

в) замена плавких вставок, вставкодержателей;

г) подтяжка, замена контактных соединений;

д) ремонт, замена участков электропроводки(кабеля);

е) замена(ремонт) электроустановочных изделий;

ж) проверка заземления ванн.

2.7 Аварийное обслуживание в рабочие дни с 17-00 до 8-00 часов, в выходные и праздничные дни круглосуточно.

а) прием заявок на устранение аварии по телефону 30-78-11;

б) принятие участия в работе по выявлению причин аварийных ситуаций;

в) устранение повреждения аварийного характера на внутридомовых системах горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения в местах общего пользования;

г) срочная ликвидация засоров канализации общего пользования, кроме ливневой, внутри здания в местах общего пользования;

д) обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций здания путем ограждения опасных зон;

е) при поступлении сигналов об аварии или повреждении магистралей водопровода, канализации, теплоснабжения, телефонной сети, подземной электросиловой и сетевой сети, трансформаторных подстанций и вводных шкафов, газопроводов и газового оборудования передача информации в соответствующие специализированные коммунальные предприятия, их аварийные службы и контроль за выполнением необходимых работ указанными службами до полной ликвидации аварии;

ж) сопутствующие работы при ликвидации аварии(только вскрытие скрытых полостей с согласия собственников, согласование с другими аварийными службами, отключение от инженерных коммуникаций на время устранения аварии, откачка воды, восстановление сгоревшего междуэтажного(стояка) электропровода не более одного этажа).

Председатель Товарищества Лисицкая / ООО «Домком-Сервис1» Шеф

Председатель Товарищества Лисицкая / ООО «Домком-Сервис1» Шеф

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к договору № 01/08/11 управления
многоквартирным домом
от « 01» августа 2011г.

**Форма отчета Управляющей компании
перед собственниками жилых помещений многоквартирного дома**

№	Наименование расходов	Произведено расходов (предъявлено к оплате)	Начислено жильцам	Оплачено жильцами
1	2	3	4	5
	Площадь дома			
1	Содержание и ремонт жилых помещений, всего			
1.1	Содержание жилого фонда			
a	Санитарное состояние подъездов и придомовой территории - всего			
	в т.ч. з/плата рабочих, занятых обеспечением санитарного состояния подъездов и придомовых территорий			
	отчисления от заработной платы во внебюджетные фонды			
	материалы			
б	Содержание лифта			
	в т.ч. техническое обслуживание лифта			
в	Вывоз твердых бытовых отходов			
г	Дезинсекция и дератизация			
д	Услуги сторонних организаций(очистка кровли, заделка швов)			
е	Общексплуатационные расходы с содержанием службы по тех. надзору			
1.2	Текущий ремонт и техническое обслуживание жилого фонда			
б	техническое обслуживание и ремонт внутридом. оборудования			
	в т.ч. з/плата рабочих, занятых техническим обслуживанием и ремонтом внутридом.оборудования			
	отчисления от заработной платы во внебюджетные фонды			
	материалы			
в	Аварийное обслуживание			
г.	Общексплуатационные расходы с содержанием службы по тех. надзору			

Председатель Товарищества

Медведева

ООО «Домком-Сервис1»

Иванов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к договору № 01/08/11 управления
многоквартирным домом
от « 01 » августа 2011г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к договору № 01/08/11 управления
многоквартирным домом
от « 01 » августа 2011г.

РАЗМЕРЫ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
(действующие на момент подписания Договора)

Наименование услуги	Размер платы	Нормативно-правовой акт
Тепловая энергия	1067,75 руб./Гкал.	Постановление Правления Региональной энергетической комиссии РМ № 67 от 24.12.2010 года.
2. Горячее водоснабжение (подогрев+жидкость)	81,24 руб./куб.м.	Приказ Министерства ЖКХ № 113 от 01.12.2010 года.
3. Водоснабжение	14,61 руб/куб.м.	Приказ Министерства ЖКХ № 113 от 01.12.2010 года.
4. Водоотведение	7,33 руб/куб.м.	Приказ Министерства ЖКХ № 113 от 01.12.2010 года.
5. Электроэнергия	2,37 руб./кВт.ч (в т.ч. НДС)	Постановление Правления Региональной энергетической комиссии РМ от №56 от 13.12.2010 год.

Председатель Товарищества Майорова / ООО «Домком-Сервис1» [подпись]

Председатель Товарищества Майорова / ООО «Домком-Сервис1» [подпись]

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4/1
 к договору № 01/08/11 управления
 многоквартирным домом
 от «01» августа 2011г.

**Размеры платы за жилищные услуги,
 действующие на момент подписания договора управления**

руб. за кв. м в месяц

Наименование услуги	Размер платы
1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения	
1.1. Плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме:	
1.1.1. Плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме:	4,14
1.2. Вывоз ТБО	1,79
2. Плата за техническое обслуживание (текущий ремонт) общего имущества в многоквартирном доме: многоквартирные дома 5-этажные	5,60
3. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом	2,25

Председатель Товарищества Масягорова / ООО «Домком-Сервис1» А.А.

Председатель Товарищества Масягорова / ООО «Домком-Сервис1» А.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к договору № 01/08/11 управления
 многоквартирным домом
 от « 01» августа 2011г.

**Акт приема - передачи многоквартирного дома № 141 по
 ул. Республиканской г. Саранска на управление.**

г. Саранск

« 01» августа 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Домком – Сервис 1», ОГРН 1081326001283 ИНН/КПП 1326205703/132601001, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора **Марычева Федора Михайловича**, действующего на основании Устава, и

Некоммерческая организация «Товарищество собственников жилья №88», именуемая в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя правления товарищества Майоровой Зои Дмитриевны, действующего на основании Устава и во исполнение решения Общего собрания Товарищества (протокол от 15 июня, 2011 года,

)
 (дата протокола утверждения данного договора

со всеми приложениями и тарифами)

с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны» составили настоящий акт о нижеследующем:

Некоммерческая организация «Товарищество собственников жилья №88» передает, а «Домком – Сервис 1» принимает жилой многоквартирный дом по адресу Республика Мордовия, город Саранск, улица Республиканская, дом 141 на обслуживание со следующими дефектами:

1. Ревизия и ремонт запорной арматуры Ø 15 — 20мм. На стояках системы отопления в количестве — 44 шт. в подвальном помещении не выполнены.
2. Заменить стальные заглушки Ø 15 мм. (спускники) на стояках отопления на пробковые краны в количестве — 44 шт.
3. Замечания по эл. узлу управления:
 - 1) Задвижки Ø 50 — 2 шт., Ø 80 — 2 шт. - ремонт и ревизия не выполнялись.
 - 2) Водоструйный элеватор установлен не по проекту т.е. в проекте № 2, фактически стоит № 1.
4. Стальные фланцевые вентеля Ø50 в количестве 4 шт. на розливе отопления — требуют ремонта.
5. Асфальтовое покрытие отмостки под балконами в объеме — 40 м² не выполнено, имеется основание с тонким слоем цем.стяжки которая просела на 10 см.
6. Дренажный колодец с южной стороны забит мусором и нет металлического люка с крышкой (находится в открытом состоянии)
7. Пряжки на окнах тех. подвала требуют ремонта штукатурки стен — 12 м², в прямках мусор.
8. Ж/б ступени на спуске в подвальное помещение у подъездов № 1 и № 2 разрушились и требуют к/ремонта.
9. Подпорные стенки на крыльце у подъезда № 3 отошли от стен здания от 15 до 30 мм.
10. Площадка перед подъездом № 3 требует ремонта (основание из бетона — 3 м²)

Председатель Товарищества Майорова /

ООО «Домком-Сервис1» Иванов

11. Лестничные клетки в подъездах № 1, 2, 3,:

а) потолки и стены покрашены акриловой краской (в подъездах №1 и 2 требуется косметический ремонт)

б) цем. стяжки полов на площадках в подъездах № 1 и 2 потрескалась, имеются вздутия требуется ремонт со вскрытием.

в) в подъездах № 1 и №2 требуется косметический ремонт в лестничных клетках.

12. На технич. этаже отсутствует эл. освещение.

13. На кровле имеется очень большое количество просветов и неплотностей на стыковых соединениях через которые возможно может затекание воды на тех. этаж.

14. В помещении эл. щитовой рубильник подключен от эл. щитовой сборки с нарушениями ТБ и ПТЭ, необходимо переделать.

Некоммерческая организация «Товарищество собственников жилья №88» претензий к Обществу с ограниченной ответственностью «Домком – Сервис 1»

Председатель Товарищества Маслова / ООО «Домком-Сервис1»

Председатель Товарищества Маслова / ООО «Домком-Сервис1»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
к договору № 01/08/11 управления
многоквартирным домом
от « 01 » августа 2011 г.

**Акт приема - передачи технической документации
многоквартирного дома № 141
по ул. Республиканской г. Саранска.**

№	Наименование	Подлинник или копия	количество
1	Узел управления	Копия	3
2	Отопление- план, схемы	Копия	11
3	Водопровод-канализация	Копия	24
4	Электроосвещение	Копия	18
5	Технический паспорт здания	Подлинник	1

Председатель Товарищества Исаева /

ООО «Домком-Сервис1» Исаев