

г.Саранск

«23» июня 2008 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 «Маячок», ОГРН 1081326002966 ИНН/КПП 1326207250/132601001, именуемая в дальнейшем «ТСЖ», действующая от имени и в интересах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Попова, 64, корп.1 на основании решения общего собрания членов ТСЖ «Маячок» (протокол от 4 июля 2008г), действующего на основании Устава, заключили настоящий договор об управлении жилым многоквартирным домом.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, протокола общего собрания собственников жилья ТСЖ «Маячок» жилого дома № 64 корп.1 по улице Попова от 23 июля 2008г.

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 п. 2 настоящего договора.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

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 том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме ($S = \text{общая площадь} / \text{сумма общих площадей}$).

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.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

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

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- сбор, вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- содержание и обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

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, который включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

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, который включает:

- организацию обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- организацию обеспечения ТСЖ и домовладельцев жилищными и коммунальными услугами;
- совершение от имени ТСЖ и за его счёт сделок, необходимых для выполнения функций по управлению многоквартирным жилым домом (договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт- общего имущества в жилом доме, договоры на предоставление жилищных и коммунальных услуг, водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз бытового мусора, договоры на целевое бюджетное финансирование и др.);
- в пределах сумм, собранных платежей домовладельцев и предоставленных органами государственной власти и местного самоуправления субсидий осуществление от имени ТСЖ расчётов с поставщиками жилищных и коммунальных услуг, поставщиками электрической и тепловой энергии;
- подготовку смет доходов и расходов ТСЖ по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту многоквартирного жилого дома;
- осуществление сбора платежей с домовладельцев, нанимателей, арендаторов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз бытового мусора и иные предоставляемые жилищные и коммунальные услуги;
- ведение необходимой работы, связанной с регистрацией домовладельцев, нанимателей, арендаторов и членов их семей;
- инициирование проведения общих собраний членов ТСЖ по вопросам, связанным с деятельностью Товарищества;
- представление интересов ТСЖ в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах и арбитражных судах, а также во взаимоотношениях с юридическими лицами и гражданами;
- осуществление технического надзора и контроля за качеством предоставляемых ТСЖ и домовладельцам сторонними организациями и гражданами жилищных и коммунальных услуг.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. По настоящему Договору и на его условиях ТСЖ и собственники помещений в многоквартирном доме поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Саранск, ул. Попова, 64 корп. 1,

осуществлять функции по управлению многоквартирным домом, организовывать предоставление коммунальных услуг.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указывается в приложении №2 к настоящему договору.

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указывается в приложении №3 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 ТСЖ.

При оказании 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 оборудования производится по *письменным заявкам* собственников помещений, зарегистрированных в журнале заявок ООО «Домком –Сервис 1». В исключительных случаях (при авариях и т.п.) заявки могут быть переданы по телефону, факсу, а также иным способом.

В рамках настоящего договора Управляющая компания **не предоставляет услуги по капитальному ремонту** общего имущества многоквартирного дома. Управляющая компания вправе информировать ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения работ по капитальному ремонту, а также о необходимых расходах собственников и ТСЖ, 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 ТСЖ.

3.4. Управляющая организация организует предоставление следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

3.5. ТСЖ и собственники помещений в многоквартирном доме обязуется оплачивать услуги Управляющей компании и потребленные коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

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

4.1.3. Представлять интересы ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию ТСЖ знакомить его представителей и собственников помещений с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора (п.24 Правил содержания).

4.1.5. 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.

4.1.6. Выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно приложению №3 к настоящему договору. Состав работ и сроки их выполнения отражаются в плане - графике, который составляется на

Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно приложению №3 к настоящему договору.

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

4.1.7. Организовывать обеспечение собственников помещений коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления и региональным стандартам.

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

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.1 и 8.2. настоящего договора.

4.1.10. Уведомлять ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме об изменении порядка и условий 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, если иной срок не предусмотрен действующим законодательством.

4.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 (десятого) числа текущего месяца.

4.1.12. Производить сбор установленных в п. 5.1. настоящего договора платежей.

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

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

4.1.15. Обеспечить ТСЖ и собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб.

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

4.1.17. 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.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. 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.

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

4.2.3. В случае не предоставления 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 г.Саранска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственниками сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления услуг согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

4.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.7. Проверять соблюдение собственниками помещений требований, установленных п.п. 4.3.3 - 4.3.17. Договора.

4.2.8. Взыскивать с собственников помещений в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, либо передать право требования данной задолженности поставщикам коммунальных услуг или иным лицам без согласия собственников.

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

4.3. Собственники помещений и ТСЖ обязуется:

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

4.3.2. Обеспечивать оплату вывоза крупногабаритных и строительных отходов сверх платежей, установленных п. 5 Договора.

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

4.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- 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 их 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);
- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании информацию о новом Собственнике и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца;

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. 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.

4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках Договора.

4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

4.3.9. 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.

4.3.10. 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.

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

4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащие Собственникам, дееспособных граждан с условиями Договора.

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

4.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться **Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.**

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

4.3.17. 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 п.п. 4.3.5., 4.3.6., 4.3.7., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.15. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.18. 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 многоквартирным домом.**

4.4. Собственники помещений и ТСЖ имеют право:

- 4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.
- 4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.
- 4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Республики Марий Эл, города Саранска применительно к настоящему Договору.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

5.1. Собственники производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги:

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

- жилищные услуги:

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

5.2. Собственники производят оплату коммунальных услуг, предусмотренных в п. 5.1. настоящего договора исходя из тарифа на соответствующую коммунальную услугу, установленного уполномоченным органом.

Размер платы за коммунальные услуги определяется как произведение тарифа и количества потребленной услуги за расчетный период, определенное по показаниям приборов учёта или, при отсутствии, неисправных или с истекшим сроком поверки приборов учёта исходя из действующих нормативов потребления коммунальных услуг. При этом обязанность содержать в рабочем состоянии, осуществлять своевременную поверку общеквартирных приборов учёта лежит на собственниках помещений.

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.

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

5.3. Размер платы за жилищные услуги в рамках Договора (п.5.1.) устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание и проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

5.4. Размер платы за жилищные услуги устанавливается на срок один год.

5.5. Оплата Собственниками оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета (счет - для физических лиц, счет фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставяемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: объем и стоимость единицы услуги, размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

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

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

5.9. Срок внесения платежей:

- до **30(31) числа** текущего месяца, - для **физических лиц**,

Счет является *документом, подтверждающим факт оказания услуги.*

5.10. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственников в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

5.11. В случае возникновения необходимости проведения, не установленных Договором, работ и услуг Собственники на общем собрании членов ТСЖ определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально доле собственности в общем, имуществе многоквартирного дома. 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.

5.12. 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.

5.13. Не использование помещений не является основанием не внесения 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 органами местного самоуправления г. Саранска. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА.

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

6.2. 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.

6.3. Управляющая компания ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет собственникам в письменной форме отчет по предоставленным жилищно-коммунальным услугам.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

7.2. 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.

7.3. В случае нарушения Собственниками сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 0,1% за каждый день просрочки платежа 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 5 Договора.

7.4. 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.

7.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.6. 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.

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

7.8. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.9. 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.

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.
- 8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственниками и ТСЖ в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.
- 8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственниками и ТСЖ 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.

9. ФОРС-МАЖОР.

- 9.1. 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.
- 9.2. 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.
- 9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 10.1. Договор заключен на срок 1 год. Начало действия Договора с 1 августа 2008 г.
- 10.2. Управляющая компания обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.
- 10.3. Договор может быть изменен или расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
- 10.4. 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 ТСЖ.
- 10.5. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.
- 10.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 10.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.
- 10.8. Справочная информация: тел. 23-33-84 директор 000 «Домком – Сервис 1»,
тел. 23-33-83 бухгалтерия, паспортный стол, юрист 000 «Домком – Сервис 1»,
тел. 30-78-11 аварийная служба 000 «Домком – Сервис 1».
- 10.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:
приложение № 1 - протокол общего собрания собственников жилых помещений;
приложение № 2 - состав имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого будет осуществляться управление;
приложение № 3 - перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

ТСЖ «Маячок»
Адрес: г. Саранск, ул. Попова, д.64, корп.1, кв.1
ИНН 1326207250 КПП 132601001
ОГРН 1081326002966

Управляющая компания:
ООО «Домком – Сервис 1»
Адрес: г. Саранск, ул. Ульянова, 95
ИНН 1326205703 КПП 132601001
ОГРН 1081326001283
Р/с 40702810900130000065 БИК 048952749

Председатель

(подпись)



Директор

(подпись)



**ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества в многоквартирном доме**

№	Перечень работ	Периодичность выполнения работ
1. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества		
1	Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
2	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада
3	Посыпание территории песком или смесью /15%/ м2	1 раз в сутки во время гололеда
4	Очистка территории от наледи и льда /30%/ м2	1 раз в сутки во время гололеда
5	Подметание территории в дни без снегопада м2	1 раз в 2-е суток
6	Уборка контейнерных площадок, м2	1 раз в сутки
7	Перекидывание снега и скола, м3	
8	Очистка урн от мусора, шт	1 раз в сутки
9	Протирка указателей улиц и номерных знаков, шт	2 раза в период
10	Транспортировка песка или смеси от места хранения к месту посыпания на расстояние до 100м, м3	1 раз в сутки во время гололеда
11	Подметание территории в дни без осадков, в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2-е суток
12	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2см /50%/, м2	1 раз в 2-е суток
13	Очистка урн от мусора, шт	1 раз в сутки
14	Промывка урн, шт	2 раза в месяц
15	Протирание указателей улиц и номерных знаков, шт	5 раз
16	Уборка газонов /50%/, м2	1 раз в 2-е суток
17	Побелка бордюров, м2	10 раз
18	Побелка деревьев, м2	2 раза
19	Сгребание скошенной травы, м2	5 раз
20	Выкашивание газонов вручную, м2	5 раз
21	Уборка контейнерных площадок, м2	1 раз в сутки
22	Поливка газонов, зеленых насаждений, м2	1 раз в неделю
2. Санитарные работы по содержанию помещений общего имущества		
1.	Мытье окон	2 раза в год
2.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год

№	Перечень работ	Периодичность выполнения работ
3.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей: - оборудование отсутствует; - лифт и мусоропровод.	ежедневно
4.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа: - оборудование отсутствует; - лифт и мусоропровод.	3 раза в неделю 2 раза в неделю
5.	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	ежедневно
6.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей: - оборудование отсутствует; - лифт и мусоропровод.	4 раза в месяц
7.	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа: - оборудование отсутствует; - лифт и мусоропровод.	2 раза в месяц
8	Влажное протирание: - стены - двери - подоконники - оконные ограждения	2 раза в год 2 раза в год 1 раз в месяц 1 раз в месяц

3. Услуга вывоза бытовых отходов и содержания мусоропроводов.

1.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2.	Удаление мусора из мусороприемных камер, расположенных в подвале с заглубленностью до 3м	ежедневно
3.	Уборка бункеров с помощью шланга	1 раз в месяц
4.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
5.	Влажное подметание мусороприемных камер	ежедневно
6.	Мытье стен и полов водой с помощью шланга	ежедневно
7.	Мойка сменных переносных мусоросборников с помощью шланга	ежедневно
8.	Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода вручную	1 раз в месяц
9.	Дезинфекция мусоросборников: - персональные - бункеры	1 раз в месяц
10.	Вывоз ТБО	В соответствии с договором на вывоз ТРО

4. Подготовка дома к сезонной эксплуатации

1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год
2.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз в год

№	Перечень работ	Периодичность выполнения работ
3.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости в течении года
4.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, консервация поливочной системы, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год

5. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт

1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, водопровода, канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 раз в год
		Проверка исправности канализационных вытяжек 1 раз в год
		Проверка заземления электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в 2 года
2.	Регулировка и наладка систем отопления	При пуске системы в отопительный период
3	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	В соответствии с межпроверочным интервалом

6. Устранение аварий и выполнение заявок населения

1.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Постоянно в системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения
2.	Выполнение заявок населения	с момента получения заявки: - протечка кровли - 1 сутки - неисправности трубопроводов и их сопряжений – немедленно - неисправность осветительного оборудования мест общего пользования в течение 7 суток - неисправность электр. проводки оборудования 2-3 часа - неисправность лифта не более 1 суток (за исключением регламентных работ)

7. Прочие услуги.

1.	Дератизация (уничтожение грызунов)	1 раз в год
2.	Дезинсекция (уничтожение насекомых)	1 раз в год

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

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Межквартирные лестничные площадки	кв. м.	
2	Лестницы	кв. м.	
3	Лифты	шт.	
4	Лифтовые шахты	шт.	
5	Коридор	кв.м.	
6	Колясочная	кв. м.	
7	Технический этаж	кв.м.	
8	Чердак	кв.м.	
9	Подвал	кв. м.	
10	Крыша	кв.м.	
11	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции:		
	- стены		
	- перегородки		
	- фундамент		
	- перекрытия		
	- колонны		
	- окна		
	- двери		
	- перила		
	- парапеты		
12	Электрическое оборудование:		
	- кабель электрический	М.п.	
	- ВРУ	компл.	
	- поэтажный щиток	Ш.т.	
13	Санитарно- техническое оборудование:		
	- трубопроводы розлива хол. воды	М.п.	
	- трубопроводы розлива гор. воды	М.п.	
	- трубопроводы розлива отопления	М.п.	
	- элеваторный узел	компл.	
	- узел учета тепловой энергии (теплосчетчик)	компл.	
	- водомерный узел хол. воды	компл.	
	- насосная группа системы хол. водоснабжения	компл.	
	- водомерный узел гор. воды	компл.	
	- трубопроводы коллектора канализации	М.п.	
	- антенное хозяйство	М.п., шт.	
14	Площадь уборки придомовой территории:		
	- площадь асфальтового покрытия	кв.м.	
	- площадь зеленой зоны	кв.м.	
15	Объекты для обслуживания, эксплуатации и благоустройства		
	- детские и спортивные площадки	кв. м	

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
ЖИЛОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА №64 корпус 1 ПО УЛ. ПОПОВА.**

ООО «Домком –Сервис 1», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора **Марычева Федора Михайловича**, с одной стороны, и

Некоммерческая организация «Товарищество собственников жилья «Маячок», именуемая в дальнейшем «ТСЖ», действующая от имени и в интересах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Саранск, ул.Попова, дом 64 корп.1, в лице Председателя ТСЖ **Казаковой Елены Николаевны** с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Некоммерческая организация «Товарищество собственников жилья «Маячок» передает, а ООО «Домком – Сервис 1» принимает жилой многоквартирный дом № 64 корп.1 по ул.Попова, на обслуживание со следующими дефектами:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____
10. _____
11. _____
12. _____
13. _____
14. _____
15. _____
16. _____
17. _____
18. _____
19. _____
20. _____
21. _____
22. _____
23. _____
24. _____

Некоммерческая организация «Товарищество собственников жилья «Маячок» претензий к ООО «Домком – Сервис 1» по поводу передаваемого жилого многоквартирного дома № 64 корп.1 по ул.попова не имеет.

Председатель _____
(подпись) *Казакова Е.Н.*

Директор _____
(подпись) *Марычев Ф.М.*