

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 21
многоквартирным жилым домом № 149 по улице Радищева
в городе Ульяновске

г. Ульяновск

«01» 03 2009

Автономная некоммерческая организация «Центр Товариществ Собственников Жилья» в лице Управляющего Кандрашина Виктора Евгеньевича, действующего на основании Устава, далее по тексту «Управляющий» и Товарищество собственников жилья «Красивый город» в лице председателя Правления Колотилина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, далее по тексту «ТСЖ», заключили настоящий Договор, в соответствии с которым:

1. Предмет договора

- 1.1 «Управляющий» осуществляет функции по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества «ТСЖ», находящегося в собственности членов «ТСЖ» и прилегающего к дому земельного участка за их счет, в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, а также по заключению и сопровождению договоров на предоставление коммунальных услуг.
- 1.2 «Управляющий» осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, определенных своим Уставом и Уставом «ТСЖ» (п. 2 ст. 162 раздела VIII ЖК РФ).
- 1.3 «Управляющий» заключает отдельные договоры от имени «ТСЖ» с третьими лицами, либо напрямую в соответствии с вышеуказанными Уставами.

2. Состав общего имущества ТСЖ

- 2.1 Управление осуществляется в отношении общего имущества «ТСЖ», определенного в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, техническим паспортом на жилой дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, дом № 149, и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.
- 2.2 К общему имуществу относятся:
- 2.2.1 межквартирные лестничные площадки;
 - 2.2.2 лестницы;
 - 2.2.3 чердак, подвал, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование;
 - 2.2.4 технический подвал;
 - 2.2.5 крыша, ограждающие несущие и не несущие конструкции дома;
 - 2.2.6 механическое, электрическое, санитарно—техническое оборудование МОП, находящееся в доме;
 - 2.2.7 земельный участок, на котором расположен дом (с детской площадкой, насаждениями);
 - 2.2.8 мусоропровод и мусороприемная камера;
 - 2.2.9 лифт и лифтовая шахта;
 - 2.2.10 крышная котельная.
- 2.3 Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым

*Копия из 4-х экземпляров
пущих в дело*

оборудованием и квартирным 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. п.) выходной контактный зажим вводного автомата (пакетного выключателя) в квартиру, находящегося на этажном электрощите.

3. Перечень выполняемых услуг

- 3.1 «Управляющий» обеспечивает заключение договоров по содержанию и ремонту общего имущества «ТСЖ».
- 3.2 «Управляющий» заключает договоры с поставщиками на предоставление «ТСЖ» следующих коммунальных услуг (согласно действующих тарифов, утвержденных органами местного самоуправления):
 - 3.2.1 холодное водоснабжение и водоотведение;
 - 3.2.2 электроснабжение квартир и МОП;
 - 3.2.3 поставку газа;
 - 3.2.4 вывоз ТБО;
 - 3.2.5 техническое обслуживание крышной котельной.
- 3.3 «Управляющий» производит иные действия для «ТСЖ»:
 - 3.3.1 заключает договора с подрядными организациями на техническое обслуживание и ремонт по согласованию с «ТСЖ»;
 - 3.3.2 заключает договор на предоставление услуг банка;
 - 3.3.3 составляет смету целевых поступлений и расходов «ТСЖ» на год с обязательным утверждением общим собранием «ТСЖ»;
 - 3.3.4 ведет учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
 - 3.3.5 ведет налоговый и бухучет;
 - 3.3.6 представляет отчетность в налоговые органы, пенсионный фонд, статистическое управление и иные государственные учреждения и организации;
 - 3.3.7 производит прием оплаты через контрольно-кассовую машину за коммунальные услуги, содержание жилья, текущий ремонт, других платежей с указанием оплаты по видам платежа;
 - 3.3.8 представляет услуги паспортного стола;
 - 3.3.9 производит информационное обслуживание по применению законодательства в жилищной сфере, согласно действующего ЖК РФ от 01.03.2005г;
 - 3.3.10 ведет делопроизводство;
 - 3.3.11 производит начисление платежей;
 - 3.3.12 производит перерасчет платежей;
 - 3.3.13 ведет учет показаний приборов коммерческого учета (снятие показаний головных счетчиков производится совместно с представителем «ТСЖ»);
 - 3.3.14 осуществляет взаимодействие с председателем и членами Правления «ТСЖ»;
 - 3.3.15 осуществляет прием и рассмотрение индивидуальных обращений от собственников жилья в соответствии с п. 7.2 договора.

4. Цена договора

4.1 Цена договора состоит из суммы тарифов, устанавливаемых регулирующими органами государства и местного самоуправления в части определения коммунальных платежей;

4.2
утве
года
4.2.1
соглас
4.2.2
«ТС
4.2.
4.2.
под
В с
со
ор
4.
п
п
4
с

4.2 Цена договора определяется из годовой сметы, которая подлежит утверждению общим собранием членов «ТСЖ» не позднее 20 января учетного года. В смету входят расходы согласно п. п. 2.4 ст. 154 раздела VII ЖК РФ:

4.2.1 содержание и управление общего имущества многоквартирного дома, согласно сметы, утвержденной общим собранием членов «ТСЖ»;

4.2.2 текущий ремонт, согласно суммы утвержденной общим собранием членов «ТСЖ»;

4.2.3 коммунальные услуги (согласно действующих тарифов);

4.2.4 техническое обслуживание домофонов в соответствии с договором с подрядной организацией, согласованной с «ТСЖ».

В случае непринятия решения «ТСЖ» об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органами местного самоуправления (п. 4 ст. 158 раздела VII ЖК РФ).

4.3 Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии складывается из суммы разницы показаний головного и квартирных приборов учета.

4.4 Собственник помещений в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а так же участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества дома, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, текущему ремонту общего имущества (п. 2 ст. 154 раздела VII ЖК РФ) соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (п. 1 ст. 158 раздела VII ЖК РФ).

4.5 В смету Договора входит сумма дополнительного целевого членского взноса, вызванного не доплатой предоставленных «Управляющему» услуг «ТСЖ». Дополнительные целевые членские взносы образуются за счет граждан, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги. Данный взнос равен одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченных сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока оплаты по день фактической выплаты включительно (п. 14 ст. 155 раздела VII ЖК РФ).

4.6 В случае образования разницы в показаниях головного счетчика электроэнергии и поквартирных электросчетчиков (при наличии квартир, не установивших электросчетчики и оплачивающих по нормам, установленным РЭК), разница показаний относится на расходы по освещению мест общего пользования (письмо Комитета по регулированию цен и тарифов мэрии города Ульяновска за исх. № 04/13-10 от 24.10.2005г).

4.7 Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в доме, в соответствии с требованием законодательства (п. п. 1.8 ст. 156 раздела VII ЖК РФ).

4.8 Все выполненные работы по текущему ремонту дома оформляются актом выполненных работ, который со стороны «ТСЖ» согласовывается председателем «ТСЖ» или членами правления «ТСЖ».

4.9 На все дополнительные сборы за работы, не относящиеся к содержанию жилищного фонда, текущему ремонту и коммунальным услугам, и принятые по решению общего собрания собственников «ТСЖ», заключаются отдельные договоры с дополнительным целевым сбором за осуществление сбора средств и ведение отчетности. Дополнительный целевой сбор будет относиться на погашение убытков.

4.10 При заключении договора управления «Управляющий» согласовывает с

«ТСЖ» выбор обслуживающей организации имеющей лицензию.
4.11 В случае изменения тарифов по статье «коммунальные услуги» «Управляющий» своевременно информирует Правление и членов «ТСЖ».

5. Обязанности «ТСЖ»

«ТСЖ» обязано:

5.1 Обеспечивать выполнение членами «ТСЖ» обязанностей в соответствии с «Правилами проживания в многоквартирном доме».

5.2 Своевременно сообщать «Управляющему» обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания, придомовой территории, а так же других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

5.3 Производить оплату затрат «Управляющего», связанных с устранением аварийных ситуаций, не предусмотренных сметой, по предоставлению «Управляющим» документов, подтверждающих соответствующие расходы, согласованные по акту выполненных работ с председателем Правления «ТСЖ».

5.4 Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ, содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных собственников жилья.

5.5 Принимать решения о ремонте, выборе подрядчика, оплате и условиях по предварительному согласованию с «Управляющим».

5.6 Члены «ТСЖ» обязаны оплачивать коммунальные услуги, исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а при их временном отсутствии согласно балансовой методике, исходя из фактически потребленных услуг по дому.

5.7 Собственники жилых помещений обязаны регистрировать временных жильцов и нести бремя затрат по пользованию помещениями и коммунальными услугами.

5.8 Члены «ТСЖ» обязаны в письменном виде заранее сообщить «Управляющему» об отсутствии в доме свыше одного месяца и представить подтверждающие документы. В этом случае оплата за следующие коммунальные услуги: ХВС, ГВС, канализация, газ, электроэнергия – не взимается.

5.9 Члены «ТСЖ» обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за прожитым (п. п. 1, 5 ст. 155 раздела VII ЖК РФ).

5.10 Члены «ТСЖ» обязаны обеспечивать надлежащую эксплуатацию внутри квартир инженерного, санитарно-технического оборудования, нести ответственность за перепланировку внутри квартиры и изменение инженерного проекта в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.11 Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийных ситуаций.

6. Права «ТСЖ»

6.1 Контролировать соблюдение целевого назначения использования общего имущества членов «ТСЖ» переданного в пользование «Управляющему».

6.2 Контролировать надлежащее исполнение «Управляющим» своих обязанностей и требовать устранения выявленных недостатков и нарушений.

6.3 Получать от «Управляющего» ежегодный отчет по выполнению смет целевых поступлений и расходов в следующем порядке: - по окончании финансового года (первый квартал года) отчет по выполнению сметы целевых поступлений и расходов представляется председателю Правления «ТСЖ» и ревизору (ревизионной комиссии) для утверждения в месячный срок общим собранием «ТСЖ» (п. 2.8 ст. 145 раздела VI ЖК РФ). В случае досрочного расторжения договора отчет по выполнению смет затрат на содержание многоквартирного дома предоставляется Управляющей компанией в течении 30 дней с момента прекращения действия Договора.

6.4 Оригиналы технического паспорта жилого дома, платежных документов, договоров с подрядными организациями хранятся у «Управляющего».

6.5 Осуществлять согласование и контролировать содержание договоров с поставщиками коммунальных услуг и организаций, осуществляющих техническое обслуживание.

7. Обязанности «Управляющего»

7.1 Осуществлять надлежащим образом функции, указанные в разделе 3 Договора, самостоятельно, либо путем заключения соответствующих договоров с третьими лицами.

7.2 Рассматривать предложения, заявления и жалобы, поступающие через Правление «ТСЖ». Принимать по ним меры в соответствии с Договором управления, договорами заключенными от имени «ТСЖ» с подрядными организациями, действующим законодательством РФ.

7.3 Представлять «ТСЖ» согласно заключенному Договору управления ежегодный отчет по выполнению смет целевых поступлений и расходов в первом квартале следующего за отчетным года и отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии с п. 6.3 настоящего Договора и п. 11 ст. 162 раздела VII ЖК РФ.

7.4 «Управляющий» принимает на себя обязательство перед «ТСЖ» по контролю исполнения договоров, указанных в п. 3.2 настоящего Договора и совершению всех действий от имени «ТСЖ», направленных на понуждение к исполнению договоров контрагентами «ТСЖ»:

7.4.1 организует систематический контроль и оценку соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в соответствующих договорах;

7.4.2 предъявляет санкции, предусмотренные договором, к организациям, осуществляющим жилищно-коммунальное обслуживание, за невыполнение договорных обязательств;

7.5 «Управляющий» осуществляет сбор платежей с членов «ТСЖ» и иных жильцов жилого дома «ТСЖ», потребляющих услуги по заключенным договорам. Для обеспечения данной обязанности «Управляющий» выбирает способ и форму сбора платежей и обслуживающие кредитные организации, с целью наиболее эффективного управления и исполнения возложенных на него обязанностей:

7.5.1 «Управляющий» предоставляет 10-го числа каждого месяца председателю Правления «ТСЖ» информацию по оплате собственниками квартир коммунальных услуг и других платежей по каждой квартире.

7.6 «Управляющий» ведет бухгалтерский учет и отчетность по утвержденным формам.

- 7.7 «Управляющий» обязан вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению или производству работ и их приему.
- 7.8 «Управляющий» обеспечивает рассмотрение предложений, заявлений и жалоб потребителей по качеству жилищно-коммунального обслуживания и принятие по ним мер в пределах предоставленных полномочий.
- 7.9 «Управляющий» проводит комиссионное обследование жилых и нежилых помещений по письменному заявлению членов «ТСЖ».
- 7.10 «Управляющий» организует планирование работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования.
- 7.11 «Управляющий» обеспечивает работу паспортного стола, в частности выдачу справок формы № 8, регистрацию граждан по месту проживания и снятие с регистрационного учета, осуществление замены паспортов, выдачу иных справок.
- 7.12 Управление многоквартирным домом в котором создано «ТСЖ» осуществляется с учетом положений раздела VI и п. 9 ст. 162 раздела VIII ЖК РФ.
- 7.13 В случае неисполнения собственниками жилья своих обязанностей по участию в общих расходах «Управляющий» в судебном порядке в праве потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и оплаты общих расходов (п. 3, п. 4 ст. 137 раздела VI ЖК РФ).
- 7.14 «Управляющий» не отвечает за ущерб, возникший для собственников в связи с недостаточностью средств «ТСЖ» по статьям «содержание общего имущества дома» и «текущий ремонт». Действия «Управляющего» связанные с исполнением соответствующих решений Общего собрания членов «ТСЖ», не являются виной «Управляющего».

8. Дополнительные условия

- 8.1 «Управляющий» является представителем «ТСЖ» в банках и иных кредитных организациях при осуществлении расчетов по договорам, заключенным от имени «ТСЖ».
- 8.2 «Управляющий» выполняет свои функции строго в рамках исполнения данного Договора.
- 8.3 При несоблюдении пункта 5.9 настоящего Договора в целях своевременного расчета с поставщиками коммунальных услуг «Управляющий» имеет право использовать денежные средства с накопительных статей «ТСЖ» по согласованию с Правлением «ТСЖ».
- 8.4 Настоящий Договор заключается Правлением «ТСЖ» и является обязательным для всех членов «ТСЖ» (п. 4 ст. 148 раздела VI ЖК РФ).
- 8.5 Условия Договора управления устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, включая собственников имеющих нежилые помещения (п. 4 ст. 162 раздела VIII ЖК РФ).
- 8.6 Отчет о выполнении сметы доходов и расходов на 2008 год утверждается Общим собранием членов «ТСЖ» (п. 2.8 ст. 145 раздела VI ЖК РФ).
- 8.7 Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:
- 1) технический паспорт жилого дома;
 - 2) акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности;
 - 3) перечень работ, обязательных при техническом обслуживании.

9. Ответственность сторон. Внесение изменений и расторжение договора

- 9.1 Стороны несут гражданско-правовую ответственность за неисполнение Договора.
- 9.2 Взаимные претензии подлежат обязательному досудебному регулированию. При недостижении согласия спор решается в судебном порядке.
- 9.3 Все изменения в Договор вносятся путем составления отдельного соглашения между сторонами.
- 9.4 Расторжение Договора производится согласно п. 1, 2, 3 ст. 450 ГК РФ,
- 9.5 Стороны предупреждают друг друга о расторжении Договора за один месяц.
- 9.6 В случае, если поводом для изменения или расторжения Договора послужило существенное нарушение Договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением Договора (п. 5 ст. 453 ГК РФ).
- 9.7 Настоящий договор носит конфиденциальный характер и не подлежит разглашению организациям и лицам, не связанным с исполнением настоящего Договора.
- 9.8 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у председателя Правления «ТСЖ», второй – у «Управляющего».

10. Срок действия

- 10.1 Договор действует с «___» _____ 2009 года сроком до 31.12.2009 года. При отсутствии заявления от одной из сторон о прекращении Договора управления жилым домом по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором управления (п. 5, 6 ст. 162 раздела VIII ЖК РФ).
- 10.2 Договор действует до полного исполнения обеими сторонами своих обязательств.

11. Адреса и подписи сторон

11.1 АНО «Центр ТСЖ»
432073, г. Ульяновск
пер. Робеспьера, 2/79
ИНН 7325045705
КПП 732501001
БИК 047308602
Управляющий: _____



В.Е. Кандрашин

11.2 ТСЖ «Красивый город»
432027, г. Ульяновск
ул. Радищева, 149
ИНН 7325085049
КПП 732501001
БИК 047308602
Председатель: _____



А.Н. Колотилин

7