

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 11

многоквартирным жилым домом № 22 по улице Орлова в городе Ульяновске

г. Ульяновск

01 января 2011 года

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 «Орлова, 22» в лице председателя Правления Маминева Вячеслава Александровича, действующего на основании Устава, далее по тексту «ТСЖ», заключили настоящий договор, в соответствии с которым:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1 ТСЖ поручает, а Управляющий принимает на себя обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по управлению – надлежащему содержанию, техническому, санитарному обслуживанию и ремонту общего имущества членов ТСЖ в объеме собранных денежных средств с собственников помещений.
- 1.2 Управляющий действует от имени и за счёт членов ТСЖ. Бремя участия ТСЖ в расходах по управлению и других расходах, следующих из функций по управлению в соответствии с Жилищным кодексом РФ, определяется пропорционально доле собственности членов ТСЖ от общего имущества многоквартирного дома.
- 1.3 На основании заключаемого с ТСЖ договора Управляющий выступает от своего имени, но за счет ТСЖ посредником в отношениях с ресурсоснабжающими и подрядными организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов с целью получения коммунальных и жилищных услуг (ХВС, ГВС, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и др.) надлежащего качества.
- 1.4 На основании заключаемого с ТСЖ договора Управляющий выступает от своего имени, но за счет ТСЖ посредником в отношениях с подрядными организациями от имени, за счёт и в интересах собственников помещений в целях получения качественных услуг, необходимых для эффективного управления многоквартирным домом.
- 1.5 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).

2. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТСЖ

- 2.1 Управление осуществляется в отношении общего имущества собственников жилых и нежилых помещений жилого многоквартирного дома, определенного в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, техническим паспортом на жилой дом, расположенный по адресу: город Ульяновск, улица Орлова, дом № 22 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 технический этаж, техническое подполье в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование;
 - 2.2.4 крыша, ограждающие несущие и не несущие конструкции дома;
 - 2.2.5 механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование МОП, находящееся в доме;
 - 2.2.6 земельный участок, на котором расположен дом (с детской площадкой, насаждениями);
 - 2.2.7 мусоропровод и мусороприемная камера;
 - 2.2.8 лифт и лифтовая шахта;
 - 2.2.9 крышная котельная.
- 2.3 Границей эксплуатационной ответственности Управляющей компании по инженерным сетям являются:
- внешняя граница** – место соединения коллективного (общедомового) прибора холодного водоснабжения и электроснабжения с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

внутренняя граница:

холодное водоснабжение – место присоединения внутриквартирных трубопроводов горячего и холодного водоснабжения к вентилям (кранам) стояков ГВС и ХВС дома;

канализация – место соединения тройника в квартире на стояке канализации с внутриквартирной канализационной разводкой;

отопление – место соединения с верхней и нижней пробками на входе теплоносителя в радиаторы системы

центрального отопления;

электроснабжение – нижний контакт вводного в квартиру автоматического выключателя, установленного согласно проекта.

При этом имуществом, не относящимся к общему имуществу дома является:

- внутриквартирные сети холодного водоснабжения, водоотведения, газоснабжения от регулировочных кранов, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые ответвления от стояков и другие приборы;
 - внутриквартирные газовые сети от запорно-регулирующих кранов, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;
 - внутриквартирные электрические сети от индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, и устройства (электроплиты, розетки, выключатели, электрические счетчики и др.);
 - оконные и дверные приборы;
 - иное обслуживаемое помещением собственника имущество, в том числе радиаторы отопления.
- 2.4. Граница ответственности ТСЖ в многоквартирном доме по соблюдению норм и правил противопожарной безопасности - границы квартиры.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ВЫПОЛНЯЕМЫХ УСЛУГ

3.1 "Управляющий" выполняет за счёт средств, вносимых собственниками жилых и нежилых помещений дома в виде оплаты за содержание и текущий ремонт, работы по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту жилого дома и обеспечивает надлежащее техническое и санитарно-гигиеническое содержание жилого дома, придомовой территории. Работы по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту осуществляются в пределах денежных средств, собранных на эти цели по настоящему договору.

3.2 "Управляющий" осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области, другими действующими методическими актами, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта жилого дома, а также настоящим договором.

3.3 «Управляющий» обеспечивает заключение договоров по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме.

3.4 «Управляющий» заключает договоры с поставщиками на предоставление ТСЖ следующих коммунальных услуг (согласно действующих тарифов, утвержденных органами государственной власти и органами местного самоуправления):

3.4.1 холодное водоснабжение и водоотведение;

3.4.2 электроснабжение квартир и МОП;

3.4.3 вывоз и прием ТБО;

3.4.4 поставку газа.

3.5. «Управляющий» производит иные действия для ТСЖ:

3.5.1 заключение договора с подрядными организациями на техническое обслуживание и ремонт по согласованию с ТСЖ;

3.5.2 заключает договор на предоставление услуг банка;

3.5.3 составляет смету целевых поступлений и расходов на содержание жилого многоквартирного дома на год с обязательным утверждением общим собранием собственников помещений - членом ТСЖ;

3.5.4 ведет учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;

3.5.5 ведет финансовый и бухгалтер;

3.5.6 предоставляет отчетность в налоговые органы, пенсионный фонд, статистическое управление и иные государственные учреждения и организации;

3.5.7 производит прием оплаты через контрольно-кассовую машину за коммунальные услуги, содержание жилья, текущий ремонт, других платежей с указанием оплаты по видам платежа;

3.5.8 предоставляет услуги паспортного стола;

3.5.9 производит информационное обслуживание по применению законодательства в жилищной сфере, согласно действующего законодательства РФ;

3.5.10 ведет делопроизводство;

3.5.11 производит начисление платежей;

3.5.12 производит перерасчет платежей;

3.5.13 заключает договор на предоставление выпадающих доходов льготной категории граждан;

3.5.14 ведет учет показаний приборов коммерческого учета (снятие показаний головных счетчиков производится совместно с представителем ТСЖ);

3.5.15 осуществляет взаимодействие с председателем и членами Правления ТСЖ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕГО

4.1 ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕГО:

4.1.1 Представлять интересы собственников жилых и нежилых помещений дома в государственных и других учреждениях, связанных с управлением общим имуществом дома.

4.1.2 Систематически проводить технические осмотры дома, придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения и корректировать базу данных, отражающую состояние дома в соответствии с результатом осмотра.

4.1.3 Организовать круглосуточную деятельность аварийно-диспетчерской службы. Информацию о номерах телефонов указанных служб своевременно доводить до сведения ТСЖ.

4.1.4 Осуществлять контроль за состоянием внутридомовых инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Управляющего и обеспечить в сроки, установленные нормативными документами, устранение повреждений инженерного оборудования мест общего пользования.

4.1.5 Обеспечить своевременную подготовку инженерного оборудования мест общего пользования к его бесперебойной эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

4.1.6 Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от жителей, и принятие соответствующих мер в установленные законодательством РФ сроки.

4.1.7 Управляющий проводит комиссионное обследование жилых и нежилых помещений по письменному заявлению членов ТСЖ.

4.1.8 Систематически, при каждом изменении тарифов на предоставляемые жилищные услуги, в течении 10 дней с момента принятия соответствующего решения, информировать ТСЖ о перечне, цене, стандартах качества, видах и периодичности выполняемых подрядными организациями работ и оказываемых жилищных услуг, путём вывешивания соответствующих постановлений на информационных досках или на сайте Управляющей компании.

4.1.9 Управляющий, принимает на себя обязательство перед ТСЖ по контролю исполнения договоров, указанных в п. 3.4 настоящего Договора и совершению всех действий от имени ТСЖ, направленных на понуждение к исполнению договоров контрагентами.

4.1.10 Предъявлять санкции, предусмотренные договором, к организациям, осуществляющим жилищно-коммунальное обслуживание, за невыполнение договорных обязательств.

4.1.11 Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением договора, оказывать услуги паспортного стола.

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

4.1.13 Вести индивидуальный учёт по данному жилому дому поступающих средств и их расходов.

4.1.14 Вести учёт в установленной форме выполнения всех работ по содержанию и ремонту зданий.

4.1.15 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.

4.1.16 Управляющий не отвечает за ущерб, возникший для общего имущества многоквартирного дома 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 является виной «Управляющего».

4.1.17 Управляющий ежегодно, в течении первого квартала текущего года, представляет ТСЖ отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется ревизионной комиссии ТСЖ.

Ревизионная комиссия в течении 30 дней со дня предоставления отчета либо утверждает, либо отклоняет годовой отчет. В случае отклонения годового отчета, такое решение должно быть направлено Управляющему.

В течении 5 календарных дней с момента получения Управляющим акта ревизионной комиссии ТСЖ об отклонении годового отчета, стороны обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению споров.

В течении 15 дней Согласительная комиссия обязана либо утвердить годовой отчет, либо передать на разрешение споров в судебном порядке. В случае не передачи в срок установленный настоящим пунктом разногласий на разрешение в суд годовой отчет считается принятым и утвержденным собственниками.

Если в течении 40 дней со дня предоставления отчета от ревизионной комиссии не поступил акт ревизионной комиссии ТСЖ об отклонении годового отчета, то он считается принятым и утвержденным ТСЖ.

4.2 ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕГО:

- 4.2.1 Регулировать очередность, сроки и объёмы работ с учётом текущего уровня финансирования.
- 4.2.2 Привлекать по своему усмотрению других лиц для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг на основании заключенных договоров.
- 4.2.3 Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении настоящего договора.
- 4.2.4 Требовать от собственников жилых и нежилых помещений дома своевременного и в полном объеме внесения платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с их объемом и качеством..
- 4.2.5 При выявлении скрытого существенного дефекта дома, представить ТСЖ смету на его устранение, а при наличии оснований согласно п. 2.1 предлагать увеличение стоимости настоящего договора.
- 4.2.6 Управляющий совместно с правлением ТСЖ принимает решение по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, включая дату начала ремонта, срок его проведения, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, срок возмещения расходов и другие предложения, связанные с условием проведения ремонта.
- 4.2.7 Принимать платежи за коммунальные услуги.
- 4.2.8 В соответствии с законодательством Управляющий вправе производить корректировку размера платы за коммунальные услуги.
- 4.2.9 2 раза в год проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 4.2.10 Инициировать взыскивание задолженности по жилищно-коммунальным платежам, в том числе путем обращения в суд.
- 4.2.11 1 раз в год производить осмотры технического состояния квартирного оборудования мест общего пользования.
- 4.2.12 Проводить проверку работы квартирных приборов учета ХВС, ГВС, электроэнергии и сохранность пломб.
- 4.2.13 В случае непредоставления собственниками помещений в многоквартирном доме до 28 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета, производить расчет размера платы коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях квартирных приборов учета.
- 4.2.14 При выявлении факта проживания незарегистрированных лиц в квартирах, не оборудованных индивидуальными приборами учета, Управляющий имеет право производить начисления за коммунальные услуги согласно количества проживающих и установленных нормативов на эти услуги.
- 4.2.15 Информировать государственные контролирующие органы о фактах незаконных переустройств, перепланировок, использования не по назначению помещений, как в отношении помещений не входящих в состав общего имущества, так и входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.16 В случае невыполнения Собственником п. 5.1.24 настоящего договора в течении 2-х месяцев, Управляющий имеет право приостановить оказание жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством на период до полного погашения долга.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТСЖ.

5.1 ТСЖ ОБЯЗАНО:

- 5.1.1 Члены ТСЖ обязаны соблюдать правила проживания в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ, соблюдать требования правил пользования помещениями, содержания жилых домов и придомовой территории.
- 5.1.2 Выполнять предусмотренные законодательством РФ эксплуатационные, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические и архитектурно-градостроительные требования.
- 5.1.3 Использовать жилые помещения в соответствии с их назначением, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию жилого дома и объектам благоустройства. Содержать в чистоте и порядке общее имущество в доме (подъезды, кабины лифтов и другие объекты благоустройства), а так же жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии
- 5.1.4 Нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.
- 5.1.5 Не допускать выполнения работ приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрации, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других помещениях.
- 5.1.6 Своевременно сообщать Управляющему о выявленных неисправных элементах квартиры, приборах учета электроэнергии, ХВС, ГВС и т. д..
- 5.1.7 Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании бытовыми приборами и соблюдать требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых помещениях и местах общего пользования.

5.1.8 Не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, подвальных помещений, технических этажей и запасных эвакуационных выходов.

5.1.9 Соблюдать и обеспечивать соблюдение следующих требований:

- не производить перенос инженерных систем;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ХВС, ГВС и электроэнергетики без согласования с Управляющей компанией;
- не допускать выполнения работ, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов, мусора и бытовых отходов без упаковки.
- не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры.
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети.
- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубы, не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним веревки.

5.1.10 Обеспечивать вынос бытовых отходов в специально определенные и оборудованные для этого места.

5.1.11 Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению.

5.1.12 Собственники жилых и нежилых помещений после проведения ремонта в квартире самостоятельно осуществляет вывоз КГО и не производить складирование строительных отходов и крупногабаритного мусора в местах общего пользования многоквартирного дома.

5.1.13 Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.30 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8-00).

5.1.14 Не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или их повреждение.

5.1.15 Собственники, квартиры которых оборудованы индивидуальными приборами, обязаны ежемесячно до 28 числа отчетного месяца обеспечить предоставления данных о показаниях приборов учета в Управляющую компанию.

5.1.16 Своевременно осуществлять поверку приборов учета. Если прибор не поверен, объем потребляемых коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством РФ.

5.1.17 Обеспечить беспрепятственный доступ представителям Управляющего имеющим соответствующее удостоверение в жилые помещения и к коммуникациям общего назначения в дневное время, а при авариях круглосуточно. Доступ предоставляется для проведения осмотров мест общего пользования, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний приборов учета электроэнергии, ХВС, ГВС.

5.1.18 Собственники жилых и нежилых помещений обязаны обеспечить доступ к каждому стояку инженерных коммуникаций. Все кожуха должны быть съемными. В случае если доступ к инженерным сетям общего имущества жилого дома расположенных в технологических нишах закрыт (заделан) собственником жилого помещения, то собственник обязан в течении трех дней (а в случае устранения аварийной ситуации немедленно) обеспечить доступ к таким инженерным сетям. В случае неисполнения членами ТСЖ обязанностей установленных настоящим пунктом, разборка (а по письменному заявлению собственника и восстановление в первоначальный вид) производится Управляющим за счет средств собственника жилого помещения, либо с предварительной оплатой, либо с последующим включением стоимости таких работ в квитанцию на оплату услуг Управляющим отдельной строкой.

5.1.19 В случае отказа собственника помещений предоставить доступ в жилое помещение для проведения контроля за показаниями индивидуальных приборов учета, либо нарушения пломбы без согласия Управляющего, Управляющий производит перерасчет за соответствующую коммунальную услугу с момента последней проверки в соответствии с нормативом потребления на количество зарегистрированных или фактически проживающих.

5.1.20 Обеспечить при не использовании помещения(й) доведение до Управляющего координат лица (контактные телефоны, адреса почтовой связи), способного обеспечить доступ в помещение в случае аварийных ситуаций, которые могут повлечь за собой причинение вреда здоровью или имуществу третьих лиц.

5.1.21 Сообщать Управляющему об изменении количественного состава проживающих в жилом помещении, наличие лиц, имеющих право на предоставление льгот.

5.1.22 В случае проживания временных жильцов в жилом помещении, в котором отсутствуют индивидуальные приборы учета, члены ТСЖ обязаны в течении 3-х рабочих дней, с момента прибытия временных жильцов, направить заявление Управляющему для расчета платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.1.23 Производить оплату за жилищные услуги не зависимо от факта проживания. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

5.1.24 Своевременно осуществлять ежемесячную оплату за содержание и ремонт, мест общего пользования в жилых зданиях, а так же коммунальные услуги, получаемые через Управляющего, не позднее 20-го числа следующего за прожитым месяцем по утвержденным решением общего собрания ТСЖ ежегодной смете затрат на содержание жилого многоквартирного дома и утвержденным органами исполнительной власти коммунальным тарифам. В случае несвоевременного внесения платежей, собственники помещений несут ответственность, пропорционально своей части, за исполнение штрафных санкций, выставляемых Управляющему поставщиками коммунальных услуг.

5.1.25 Компенсировать ущерб Управляющему (штрафные санкции, пени, убытки), если причиной послужило действие и(или) бездействие ТСЖ, не позволившее Управляющему выполнить предписания надзорных органов и решения судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний (решений) вышеуказанных органов.

5.1.26 Соблюдать и исполнять Правила пожарной безопасности в Российской Федерации, утвержденные Приказом МЧС от 18 июня 2003 года № 313, Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства от 21 января 2006 года № 25 и иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и иные нормативные правовые акты действующего законодательства РФ.

5. 2 ТСЖ ВПРАВЕ:

5.2.1 Контролировать соблюдение целевого назначения использования общего имущества членом ТСЖ, переданного в пользование Управляющему.

5.2.2 Контролировать надлежащее исполнение устранения выявленных недостатков и нарушений.

5.2.3 Требовать при необходимости от Управляющего исполнения обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий.

5.2.4 Обращаться в органы государственного надзора и контроля, независимым экспертным организациям с целью проведения экспертизы на соответствие качества произведённых работ и оказанных услуг установленным стандартам и требованиям договора.

5.2.5 Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

5.2.6 В установленном порядке требовать возмещения реального ущерба, понесённого по вине Управляющего.

5.2.7 Осуществлять согласование и контролировать содержание договоров с поставщиками коммунальных услуг и организациями, осуществляющими техническое обслуживание.

5.2.8 Через участие в общем собрании ТСЖ определять порядок использования придомовой территории в рамках действующего законодательства РФ.

5.2.9 Принимать участие в планировании текущего ремонта дома.

5.2.10 Принимать участие в приемке работ при выполнении текущего ремонта, получать информацию о времени и сроках приемки выполненных работ по текущему ремонту дома.

5.2.11 Получать дополнительные услуги за отдельную плату, о чём может быть направлено соответствующее предложение Управляющему.

6. РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ. ПОРЯДОК ИНФОРМИРОВАНИЯ ТСЖ О РАЗМЕРЕ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

6.1 Структура платы за жилое помещение включает в себя плату за содержание, текущий ремонт, в том числе плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом и плату за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение).

6.2 Плата за жилищно-коммунальные услуги, в том числе и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества должна обеспечивать покрытие расходов Управляющего при производстве работ и оказании услуг.

6.3 На общем собрании ТСЖ на основании предложений Управляющего определяется размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая расходы по договорам, заключенным между Управляющим и третьими лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы.

6.4 За 30 календарных дней до наступления нового года ТСЖ на общем собрании должно принять легитимное решение об установлении размера платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту

общего имущества в многоквартирном доме на последующий год.

В случае непринятия такого решения, размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и предельного уровня изменения размера платы, устанавливаемого в соответствии с законодательством РФ.

В случае отсутствия нормативно-правового регулирования изменения размера платы на будущий год, размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества на будущий год определяется как произведение размера платы, действующего в предыдущем году и ставки рефинансирования ЦБ РФ действующей на 01 ноября года предшествующего расчетному исходя из официально установленного уровня инфляции, утверждаемого постановлением Правительства РФ или иным уполномоченным органом, не превышая такой уровень.

Если ТСЖ на общем собрании (которое должно состояться за 30 календарных дней до предстоящего года) приняли решение не изменять плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, то размер платы по содержанию и текущему ремонту на последующий год остается неизменным. ТСЖ при этом обязано оплачивать Управляющему фактические расходы последующего года, возникающие при оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

6.5 Управляющий размещает информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг на информационных досках в подъездах домов, на информационном стенде в офисах Управляющего и на сайте Управляющего.

6.6 Надлежащим способом уведомления собственников помещений многоквартирного жилого дома, по всем вопросам, предусматривающим обязательность такого уведомления, установленных законодательством и настоящим договором является размещение такой информации на информационных досках в подъездах дома, на сайте Управляющего и на лицевой (оборотной) стороне квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.

6.7 Управляющий производит перерасчет стоимости услуг в случае изменения их стоимости со дня вступления в силу изменений.

6.8 Расчетный период оплаты услуг - один календарный месяц, срок внесения платежей - не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

6.9 За несвоевременную плату за содержание и текущий ремонт МОП в жилых зданиях, а так же коммунальных услуг позднее 20 числа следующего за прожитым месяцем, член ТСЖ уплачивает Управляющему пеню в размере 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.

6.10 Оплата коммунальных услуг подаваемых на дом производится исходя из показаний общедомовых приборов соответствующего коммунального ресурса.

6.11 При отсутствии индивидуальных приборов учета расчет платы за коммунальные услуги членами ТСЖ производится с учетом временных жильцов на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней.

6.12 Квартирные счетчики ХВС, ГВС, электроэнергии принимаются к учёту Управляющим после их опломбировки и составления акта. член ТСЖ несет ответственность за сохранность пломб на приборах учета. При отсутствии пломбы на приборе учета потребленный ресурс рассчитывается по нормативам утвержденным органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ, если иное не предусмотрено решением общего собрания ТСЖ.

6.13 В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной и горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, газа и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляется как среднемесячное потребление коммунальных услуг, определенных по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета.

6.14 В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющий (присоединенная сеть), Управляющий вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с потребителем в соответствии с действующим законодательством до дня устранения нарушения включительно..

6.15 Управляющий подписывает с ТСЖ ежемесячный порядок расчетов платы за коммунальные и жилищные услуги, с указанием ссылки на нормативные документы и решения общего собрания ТСЖ, регулирующие данные правоотношения.

6.16 Форма и содержание платежных документов для Собственника по видам платежей определяются Управляющим.

6.17 Члены ТСЖ самостоятельно получают в бухгалтерии Управляющего платежные документы и на основе их производят оплату. По письменному заявлению члена ТСЖ Управляющий обязан направить платежные

документы с почтовым уведомлением по адресу, указанному в заявлении, при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются членом ТСЖ.

6.18 Расходы, связанные с начислением, выставлением денежных средств по оплате жилищно-коммунальных услуг несут собственники помещений в соответствии с фактическими затратами и дополнительно включаются в расчет размера платы за жилищно-коммунальные услуги. Данный платеж является обязательным для собственника и вносится одновременно с платой за жилищно-коммунальные услуги.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1 За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором. Управляющий не несет ответственность за срыв работы вследствие несвоевременного выполнения ТСЖ своих договорных обязательств.

7.2 Управляющий не отвечает по обязательствам ТСЖ. ТСЖ не отвечает по обязательствам Управляющего.

7.3 Управляющий не несет материальной ответственности и не возмещает ТСЖ убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) Произведенных без согласования с Управляющим переустройств инженерного оборудования и не сданных в последствии по акту выполненных работ, согласно установленного порядка, комиссии с обязательным присутствием представителя Управляющего.

б) Стихийных бедствий:

- пожара (возникшего не по вине Управляющего и не из-за нарушения ею своих обязательств по настоящему договору);

- наводнения;

- других стихийных бедствий, не характерных для данной местности и произошедших по не зависящим от сторон причинам.

в) Умышленных действий собственников, жильцов или третьих лиц.

г) Грубой неосторожности данных лиц.

д) Аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющего, и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

е) Гражданских волнений, забастовок, военных действий и т. д

7.4 Управляющий не несет ответственности в случае причинения вреда третьим лицам, если этот вред возник в следствии нарушения собственниками помещений «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», условий настоящего договора, халатного отношения к оборудованию квартиры и нарушения других нормативных актов в сфере жилищных отношений.

7.6 собственники помещений, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарного-технического или иного оборудования, обязаны за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

7.7 Собственники жилых и нежилых помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если они своевременно не предоставили доступ в помещение для устранения аварийной ситуации или отказался от обязанности по оплате работ и услуг по устранению аварийной ситуации.

7.8 В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющий не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если ТСЖ не приняло решения на общем собрании о проведении ремонта и дополнительного финансирования данных работ.

7.9 Собственники жилых и нежилых помещений несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных систем в пределах границы эксплуатационной ответственности.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1 Все споры 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 по несоблюдению условий договора предъявляются ТСЖ в письменном виде, регистрируются и рассматриваются Управляющим в порядке и сроки установленные законом.

8.3 Претензии (жалобы) могут быть предъявлены ТСЖ в течении 2-х недель от даты, когда ТСЖ узнало или должно было узнать о нарушении. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющим не принимаются.

8.4 В случае, если собственниками жилых и нежилых помещений нарушены сроки оплаты жилищно-

коммунальных услуг, собственники обязуются обеспечить беспрепятственный доступ представителям Управляющего в помещение, принадлежащее на праве собственности для ограничения или полного отключения ГВС, электроэнергии.

8.5 По результатам приемки выполненных работ оформляется акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывает представитель Управляющего, представитель подрядной организации и ТСЖ через своего представителя - председателя Правления ТСЖ или членов Правления ТСЖ.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1 Настоящий договор вступает в силу с 01 января 2011 года и действует до 31 декабря 2011г.

9.2 Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении в установленном законом Российской Федерации порядке.

9.3 Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в установленном законом порядке.

9.4 Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1 К настоящему договору прилагаются:

10.1.1 смета затрат на 2011 год на содержание жилого многоквартирного дома № 22 по улице Орлова;

10.1.2 технический паспорт жилого многоквартирного дома № 22 по улице Орлова;

10.1.3 перечень работ по техническому обслуживанию жилого многоквартирного дома № 22 по улице Орлова которые являются неотъемлемой частью договора.

10.2 Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Управляющего и ТСЖ и собственником и являются его неотъемлемой частью. никакие устные договоренности не имеют юридической силы.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

11.1 Управляющая компания

АНО "Центр ТСЖ"
432071, г. Ульяновск
пер. Робеспьера, д. 2/79
тел. 44-58-59, 44-61-15

Управляющий

В.Е. Каврашин



11.2 ТСЖ

ТСЖ "Орлова, 22"
432063, г. Ульяновск
ул. Орлова, 22

Председатель

В.А. Маминев

