

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 8/И

многоквартирным жилым домом № 61-А по улице Любви Шевцовой 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 «Мостовик» в лице председателя Правления Максина Михаила Александровича, действующего на основании Устава от имени и по поручению собственников помещений жилого многоквартирного дома № 61-А по ул. Любви Шевцовой в городе Ульяновске, далее по тексту «ТСЖ», заключили настоящий договор, в соответствии с которым:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 ТСЖ по решению общего собрания поручает, а Управляющий принимает на себя функции по управлению общим имуществом жилого многоквартирного дома (путём заключения договоров на оказание услуг и выполнение работ для достижения целей управления общим имуществом жилого многоквартирного дома в объеме собранных денежных средств с собственников помещений).

1.2 Управляющий действует от имени и за счёт ТСЖ. Бремя участия в расходах по управлению и других расходах, следующих из функций по управлению в соответствии с Жилищным кодексом РФ, определяется пропорционально доле собственности собственников помещений многоквартирного дома от общего имущества многоквартирного дома.

1.3 На основании заключаемого с ТСЖ договора Управляющий выступает от своего имени, но за счет собственников помещений посредником в отношениях с ресурсоснабжающими 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 жилищных услуг, необходимых для эффективного управления многоквартирным домом.

2. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТСЖ

2.1 Управление осуществляется в отношении общего имущества жилого многоквартирного дома, определенного в соответствии со статьей 36 ЖК РФ, техническим паспортом на жилой дом, расположенный по адресу: город Ульяновск, улица Любви Шевцовой, дом № 61-А 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, техподполье, 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 мусоропроводы и мусороприемные камеры;

2.2.9 лифты и лифтовые шахты;

2.3 Границей эксплуатационной ответственности по инженерным сетям являются:

внешняя граница – место соединения коллективного (общедомового) прибора соответствующего коммунального ресурса с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

внутренняя граница (ответственность по договору подряда ложится на организацию, осуществляющую техническое обслуживание дома) :

горячее и 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, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения от регулировочных кранов, ванны, унитаза, раковины, смесители, душевые ответвления от стояков и другие приборы;

- внутриквартирные электрические сети от индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, и устройства (электроплиты, розетки, выключатели, электрические счетчики и др.);

- оконные и дверные проемы;

- иное, обслуживающее помещения имущество, в том числе радиатора 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 заключает договора на выполнение за счёт средств, вносимых собственниками помещений в виде оплаты за содержание и текущий ремонт, работ по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту жилого дома и обеспечения надлежащего технического и санитарно-гигиенического содержания 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 заключает договоры с поставщиками на предоставление следующих коммунальных услуг (согласно действующих тарифов, утвержденных органами государственной власти и органами местного самоуправления):

3.3.1 холодное водоснабжение и водоотведение;

3.3.2 электроснабжение квартир и МОП;

3.3.3 горячее водоснабжение и центральное отопление;

3.3.4 вывоз и прием ТБО;

3.4. Управляющий производит иные действия:

3.4.1 по согласованию с ТСЖ заключает договора с подрядными организациями на техническое обслуживание и текущий ремонт;

3.4.2 заключает договор на предоставление услуг банка;

3.4.3 составляет смету постатейных целевых поступлений и расходов на содержание жилого многоквартирного дома на год с обязательным утверждением общим собранием ТСЖ;

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

3.4.5 ведет налоговый и бухучет;

3.4.6 предоставляет всю необходимую отчетность в налоговые органы, пенсионный фонд, статистическое управление и иные государственные учреждения и организации в соответствии с действующим законодательством;

3.4.7 производит прием оплаты через контрольно-кассовую машину в РКЦ Управляющего и согласно заключенного договора через отделения СБ РФ за коммунальные услуги, содержание жилья, текущий ремонт, других платежей с указанием оплаты по видам платежа;

3.4.8 предоставляет услуги паспортного стола;

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

3.4.10 ведет делопроизводство;

3.4.11 производит начисление платежей;

3.4.12 производит перерасчет платежей;

3.4.13 заключает договор на предоставление выпадающих доходов льготной категории граждан;

3.4.14 заключает договор со специализированной организацией на обслуживание приборов коммерческого учета;

3.4.15 осуществляет взаимодействие с председателем и членами Правления ТСЖ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕГО

4.1 ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕГО:

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

4.1.2 2 раза в год проводить весенние и осенние технические осмотры дома, придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения и корректировать базу данных, отражающую состояние дома в соответствии с результатом осмотра. По результатам осмотра составляются графики выполнения планируемых работ.

4.1.3 Согласно заключенного договора подряда контролировать своевременную подготовку инженерного оборудования мест общего пользования к его бесперебойной эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

4.1.4 Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от жителей и принимать

ответствующие меры в установленные законодательством РФ сроки.

1.5 Управляющий проводит комиссионное обследование жилых помещений по письменному заявлению собственников помещений, составляет акты обследования в которых отражает выводы комиссии, один экземпляр акта предоставляет заявителю.

1.6 При изменении тарифов на предоставляемые коммунальные и 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 и коммунальных услуг, путём вывешивания соответствующих постановлений на информационных досках и на сайте Управляющего.

1.7 Управляющий, принимает на себя обязательство перед ТСЖ по контролю исполнения договоров, указанных в п. 3.3 настоящего Договора и совершению всех действий от имени ТСЖ, направленных на обеспечение к исполнению договоров контрагентами, организует систематический контроль и оценку качества предоставленных коммунальных услуг критериям, отраженным в соответствующих договорах и предъявляет санкции предусмотренные договорами к организациям, осуществляющим предоставление коммунальных услуг невыполнение договорных обязательств.

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

1.9 Управляющий предоставляет 20-го числа каждого месяца председателю Правления ТСЖ информацию по плате собственниками квартир коммунальных услуг и других платежей по каждой квартире.

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

1.11 Вести учёт в установленной форме выполнения всех работ по содержанию и ремонту зданий согласно заключенных договоров с подрядными организациями. Все выполненные работы оформляются актом выполненных работ с обязательным согласованием уполномоченными представителями ТСЖ.

1.12 Управляющий контролирует своевременность устранения подрядной организацией осуществляющей техническое обслуживание дома возникших аварийных ситуаций. Если средств по статьям «содержание общего имущества дома» и «текущий ремонт» недостаточно для устранения аварийной ситуации собственники помещений в последствии компенсирует Управляющему затраты понесенные на устранение аварийной ситуации. Действия Управляющего, связанные с исполнением соответствующих решений общего собрания собственников ТСЖ, не является виной Управляющего.

1.13 Управляющий ежегодно, в первом квартале текущего года, представляет ревизионной комиссии (в случае отсутствия ревизионной комиссии - Правлению ТСЖ) отчет о выполнении договора управления за истекший год.

Ревизионная комиссия в течении 30 дней со дня предоставления отчета либо утверждает, либо отклоняет 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 30 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 30 дней со дня предоставления отчета ревизионной комиссии не поступил акт ревизионной комиссии ТСЖ об отклонении годового отчета, то он считается принятым и утвержденным ТСЖ.

2 ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕГО:

2.1 Регулировать очередность, сроки и объёмы работ с учётом текущего уровня финансирования, а также степени важности работ.

2.2 Требовать от собственников помещений своевременного и в полном объеме внесения платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с их объемом и качеством..

2.4 При выявлении скрытого существенного дефекта дома, представить ТСЖ договор и смету на устранение дефекта. После утверждения договора, сметы и порядка финансирования работ по исполнению договора с ТСЖ, заключить договор и контролировать качество и сроки устранения дефекта.

2.5 Управляющий согласовывает с правлением ТСЖ принятие решения 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.

2.6 Принимать платежи за коммунальные услуги.

2.7 В соответствии с законодательством Российской Федерации Управляющий вправе производить корректировку размера платы за коммунальные услуги.

2.8 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.

2.9 Инициировать взыскание задолженности по жилищно-коммунальным платежам, в том числе путем обращения в суд.

4.2.10 Проводить проверку работы квартирных приборов учета ХВС, ГВС, электроэнергии и сохранность пломб.

4.2.12 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.

4.2.13 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.

4.2.14 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.

4.2.15 В случае невыполнения собственниками помещений жилого многоквартирного дома 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 ОБЯЗАННОСТИ ТСЖ (членов ТСЖ, собственников помещений):

5.1.1 Собственники помещений 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 электроэнергии без согласования с Управляющим;
- 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 После проведения ремонта в квартире самостоятельно осуществляют вывоз КГО и не производят 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).

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.

1.15 Ежемесячно, до 28 числа отчетного месяца, обеспечить предоставления данных о показаниях приборов учета в Управляющую компанию.

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.

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 измеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний приборов учета электроэнергии, ХВС, ГВС. .

1.18 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 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 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 Управляющего отдельной строкой.

1.19 В случае отказа 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.

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.

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

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

1.23 Производить оплату за жилое помещение не зависимо от факта проживания. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

1.24 Своевременно осуществлять ежемесячную плату 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 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, члены ТСЖ (неплательщики) несут ответственность, пропорционально своей части, за исполнение штрафных санкций, выставляемых Управляющему поставщиками коммунальных услуг.

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.

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.

5. 2 ПРАВА ТСЖ:

5.2.1 Контролировать соблюдение целевого назначения использования общего имущества жилого многоквартирного дома, переданного в пользование Управляющему.

5.2.2 Контролировать надлежащее исполнение устранения выявленных недостатков и нарушений.

5.2.3 Требовать от Управляющего исполнения обязательств по настоящему договору в пределах

предоставленных полномочий, согласно действующего законодательства.

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 подрядными организациями.

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

5.2.9 Участвовать в планировании текущего ремонта дома.

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

5.2.11 На получение дополнительных услуг 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, плату по договорам с подрядными организациями осуществляющими техническое обслуживание жилого многоквартирного дома и плату за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, теплоснабжение, электроэнергия).

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 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. Все выполненные работы по текущему ремонту дома оформляются актом выполненных работ, который со стороны ТСЖ согласовывает председатель Правления ТСЖ или члены Правления ТСЖ.

6.4 В срок до 20 января года, следующего за истекшим, 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 текущий год.

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, члены 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 собственниками помещений 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. Собственник помещений 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.

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 со дня устранения нарушения включительно.

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

16 Форма и содержание платежных документов по видам платежей определяются Управляющим.

17 Собственники помещений самостоятельно получают в бухгалтерии Управляющего платежные документы и на основе их производят оплату. По письменному заявлению собственника помещений Управляющий обязан направить платежные документы с почтовым уведомлением по адресу, указанному в заявлении, при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются собственником помещений.

18 Расходы, связанные с осуществлением расчетов при оплате жилищно-коммунальных услуг, несут собственники помещений в соответствии с фактической суммой платежа и включаются в расчет размера платы за жилищно-коммунальные услуги. Данный платеж является обязательным 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.

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

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

7.3.1 Произведенных без согласования с Управляющим переустройств инженерного оборудования и не сданных в эксплуатацию в результате последствий по акту выполненных работ, согласно установленного порядка, комиссии с обязательным присутствием представителя Управляющего.

7.3.2 Стихийных бедствий.

7.3.3 Умышленных действий или грубой неосторожности собственников помещений или третьих лиц.

7.3.4 Аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющего.

7.3.5 Гражданских волнений, забастовок, военных действий и т. д - форс-мажор

7.4 Управляющий не несет ответственности в случае причинения вреда третьим лицам, если этот вред возник в результате нарушения собственником 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.

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

7.6 Собственники помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если он своевременно не предоставил доступ в жилое помещение для устранения аварийной ситуации или отказался от обязанности по оплате работ и услуг по устранению аварийной ситуации.

7.7 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 своевременно оповещенное Управляющим в установленном законодательством сроки не приняло решения на общем собрании о проведении ремонта и дополнительного финансирования данных работ.

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 на несоблюдении условий заключенных договоров с подрядными организациями предъявляются ТСЖ в письменном виде, регистрируются и рассматриваются Управляющим в порядке и сроки установленные законом.

8.3 Претензии (жалобы) на несоблюдение условий заключенных договоров подряда могут быть предъявлены членами ТСЖ в течении 1 месяца от даты, когда ТСЖ узнало или должно было узнать о нарушении. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющим не принимаются.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 9.1 Настоящий договор вступает в силу с 01 января 2011 года и действует до 31 декабря 2011г.
9.2 Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в установленном законом порядке.
9.3 Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством РФ в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения одной из сторон обязательств по договору, предупредив о расторжении не менее, чем за 30 дней.
9.4 Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр храниться у Управляющего, второй у председателя Правления ТСЖ.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 10.1 К настоящему договору прилагаются:
10.1.1 смета затрат на 2011 год на содержание жилого многоквартирного дома № 61-А по улице Любви Шевцовой;
10.1.2 технический паспорт жилого многоквартирного дома № 61-А по улице Любви Шевцовой; которые являются неотъемлемой частью договора и хранятся у Управляющего..
10.2 Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Управляющего и председателем Правления ТСЖ и являются его неотъемлемой частью.
10.3 Все решения и протоколы, заявления общего собрания ТСЖ и Правления ТСЖ хранятся у Управляющего.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>11.1 Управляющая компания</p> <p>АНО "Центр ТСЖ" 432071, г. Ульяновск пер. Робеспьера, д. 2/79 тел. 44-58-59, 44-61-15</p> <p>Управляющий В.Е. Кандрашин</p> 	<p>11.2 ТСЖ</p> <p>ТСЖ "Мостовик" 432027, г. Ульяновск ул. Любви Шевцовой, 61-А</p> <p>Председатель М.А. Максин</p> 
--	--