

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом.

г. Димитровград

"16" мая 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-эксплуатационное управление», именуемое далее "Исполнитель", в лице директора Джумаева Ильнара Абдулхаковича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья "Черемшанская, 83А", именуемое далее "Товарищество", в лице Председателя Правления Товарищества Суслина Егора Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее совместно "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунального комплекса от 27.09.2003 №170, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 и иными нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Исполнитель по заданию Товарищества в течение срока, указанного в п.7.2. настоящего договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г.Димитровград, ул.Черемшанская, дом 83А (далее - МКД), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД.

2.2. Состав общего имущества МКД, перечень инженерного оборудования, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.3. Перечень услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД определен в приложении №2 к настоящему договору, а перечень коммунальных услуг, предоставляемых Исполнителем в Приложении №3.

2.4. В соответствии с условиями настоящего Договора Исполнитель не обладает правом осуществлять функции, отнесенные действующим законодательством РФ и Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ИСПОЛНИТЕЛЯ

3.1. Исполнитель осуществляет в соответствии с настоящим Договором следующие обязанности Правления Товарищества по управлению МКД:

3.1.1. составление и направление необходимой бухгалтерской отчетности Товарищества в уполномоченные налоговые и иные органы;

3.1.2. организация проведения ежегодного общего собрания членов Товарищества;

3.1.3. составление годового финансового плана Товарищества, и предоставление его на утверждение ежегодному общему собранию членов Товарищества;

3.1.4. ежегодный отчет перед общим собранием членов Товарищества по вопросам деятельности Товарищества, в том числе финансовой, в связи с выполнением Исполнителя своих обязательств по настоящему Договору;

3.1.5. ежегодное составление и представление общему собранию членов Товарищества смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год;

3.1.6. предоставление членам Товарищества по их письменному запросу сведений о выполненных работах и оказанных проживающим в МКД по настоящему Договору услугах;

3.1.7. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных платежей и взносов;

3.1.8. обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

3.1.9. принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

3.2. Исполнитель обязан:

3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах Товарищества.

3.2.2. Осуществлять подготовку внутридомовых инженерных сетей к приемке коммунальных услуг (в том числе при подготовке к зиме), оформляемую Паспортом готовности и выполнении работ по техническому обслуживанию внутридомового оборудования согласно стандартам эксплуатации.

3.2.3. Обеспечивать Товарищество коммунальными услугами в необходимых объемах и надлежащего качества, а также оказывать коммунальные услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества, указанным в Приложении № 4 к настоящему Договору.. В случае оказания коммунальных услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность Исполнитель обязан произвести перерасчет собственникам и нанимателям жилых помещений начисленной платы за жилищно-коммунальные услуги с учетом отклонений от параметров качества и периода времени отклонения и перерывами поставки коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.2.3. Сохранять и обеспечивать надлежащее состояния общего имущества Товарищества в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. Заключить договора о содержании и ремонте общего имущества Товарищества, а также на предоставление коммунальных и иных услуг с собственниками и нанимателями помещений.

3.2.6. Производить начисление и сбор платы со всех собственников и нанимателей помещений в МКД за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества, предоставление коммунальных услуг, начисление и сбор взносов с членов Товарищества, установленных решением общего собрания членов Товарищества.

3.2.7. Обеспечивать выполнение всеми собственниками и нанимателями помещений в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, в том числе взыскание с собственников и нанимателей помещений задолженности в судебном порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.8. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Товарищества в целях оперативного приёма заявок и незамедлительного устранения аварийных ситуаций, неисправностей конструктивных элементов МКД и его инженерного оборудования, обеспечить выполнение заявок собственников и нанимателей жилых помещений по устранению неисправностей и аварий.

3.2.9. В 3-х дневный срок составлять акты об объемах причиненного ущерба общему имуществу Товарищества, имуществу собственников и нанимателей жилых помещений вследствие аварий в инженерных сетях, залива помещений, повреждений строительной части МКД.

3.2.10. Ежемесячно до 10 числа, следующего за отчетным предоставлять председателю Правления Товарищества Акт оказания услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества, с предоставлением подтверждающих документов. Работы и услуги считаются выполненными, когда Акт подписан обеими Сторонами.

3.2.11. Ежемесячно до 15 числа, следующего за отчетным предоставлять председателю Правления Товарищества сведения о суммах начислений и оплаты населением коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества, с предоставлением подтверждающих документов.

3.2.12. Рассматривать предложения и жалобы собственников и нанимателей помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления собственника или нанимателя помещения информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2.13. Вести лицевые счета собственников и нанимателей помещений с ежемесячным отражением в счете-квитанции исполнения обязательств сторонами.

3.2.14. По истечении срока договора в течение квартала по факту оплаты и факту оказания услуг и выполненных работ общим собранием собственников помещений МКД принимается решение о перерасчете по коммунальным и услугам по содержанию и ремонту общего имущества с учетом предложений Исполнителя в соответствии с действующим законодательством.

3.2.15. Информировать Товарищество о плановых перерывах в предоставлении коммунальных услуг путем вывешивания на подъездах объявлений не позже, чем за 10 календарных дней до начала перерыва.

3.2.16. Использовать поступающие денежные средства исключительно на содержание и ремонт общего имущества Товарищества, а также на расчеты с предприятиями - поставщиками коммунальных услуг.

3.2.17. Один раз в год производить осмотр жилых помещений собственников и нанимателей с целью выявления неисправностей запорной арматуры, смесителей, водоразборных кранов и др., при необходимости понуждать собственников и нанимателей помещений своевременно осуществлять платежи за жилое помещение и коммунальные услуги.

Изменение обязанностей Исполнителя осуществляется в установленном законодательством порядке и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.3. Исполнитель имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать с учетом предложений Товарищества решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

3.3.2. Проводить выбор подрядчиков для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества, контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.3.3. Вести учет расходов и доходов с Товариществом за предоставленные коммунальные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества.

3.3.4. Заключать договора с ресурсоснабжающими организациями, подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности Сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Товарищества и имуществом предприятий – поставщиков коммунальных услуг.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1.1. Товарищество обязано по требованию Исполнителя предоставлять Последнему информацию, необходимую для выполнения Исполнителем обязательств по настоящему Договору.

4.1.2. Собственники принимают на себя обязательство распределять между собой потребленные объемы коммунальных услуг, предоставленные на общедомовые нужды, сверх установленных нормативов пропорционально площади занимаемых жилых помещений.

4.2. Товарищество имеет право:

- в лице Председателя Правления ежемесячно контролировать качество и количество выполняемых работ, качество и количество предоставляемых Исполнителем коммунальных услуг;
- требовать незамедлительного устранения аварий и неисправностей в пределах границ эксплуатационной ответственности;
- требовать от Исполнителя устранения дефектов, возникших по его вине за его счет;
- получать коммунальные услуги, надлежащего качества в количестве и объемах необходимых Товариществу, а также требовать от Исполнителя осуществление бесперебойной подачи коммунальных ресурсов, отопления МКД в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха, бесперебойного отведения из МКД бытовых стоков. Качество и количество коммунальных ресурсов, подаваемых в МКД должно соответствовать санитарным нормам и правилам, действующим на территории РФ;
- требовать от Исполнителя соблюдения его обязанностей по настоящему договору, в том числе получения услуг надлежащего качества по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества;
- при причинении его имуществу или имуществу собственников или нанимателей жилых помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого помещения, повреждений строительной части помещений требовать от Исполнителя составления 3-х дневный срок акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений;
- требовать в установленном законодательством РФ порядке возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя, при условии наличия доказательств его вины.
- заключать договора о сдаче в аренду общего имущества МКД, включая размещение рекламоносителей с использованием общего имущества МКД. Платежи по данным договорам перечисляются на расчетный счет Товарищества и расходуются на цели, определенные решением общего собрания членов Товарищества.
- Ревизионная комиссия Товарищества не реже чем один раз в год проводит ревизии финансовой деятельности Исполнителя по настоящему Договору, для предоставления общему собранию членов Товарищества заключения о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, размерах обязательных платежей и взносов собственников помещений в МКД, отчета о финансовой деятельности Исполнителя по настоящему Договору.

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Исполнитель осуществляет функции по управлению МКД, а также обеспечивает предоставление работ и услуг в соответствии с пунктом 2.3. Договора за счет платы, вносимой собственниками и нанимателями жилых помещений за содержание и ремонт общего имущества МКД, за коммунальные услуги.

5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги в МКД включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

Плата Товариществу Исполнителю по настоящему Договору определяет общее собрание членов Товарищества и состоит из платы по содержанию общего имущества Товарищества в размере 21,60 руб. за 1 м² занимаемой площади и ремонта общего имущества Товарищества в размере 1,00 руб. за 1 м² занимаемой площади.

- 5.3. В случае изменения размера платы собственников помещений за содержание и ремонт помещений, общего имущества МКД в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества размер по Договору изменяется в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору. Дополнительное соглашение заключается сторонами в течение 1 месяца с момента такого изменения.
- 5.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. Информация об изменении тарифов публикуется в средствах массовой информации без дополнительного уведомления Исполнителя. Регулируемая цена считается измененной с момента введения новых тарифов.
- 5.6. Платежи по Договору вносятся собственниками и нанимателями помещений ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных им Исполнителем (путем вложения в почтовые ящики) не позднее первого числа месяца следующего за истекшим месяцем.
- 5.7. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
- 5.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.
- 5.9. Исполнитель вправе осуществлять расчеты с нанимателями и собственниками жилых помещений МКД и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц.
- 5.10. Цена договора управления изменяется по истечению каждого календарного года по методике, указанной в Приложении № 5.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.
- 6.2. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.
- 6.3. Исполнитель не несет ответственности за убытки, причиненные Товариществу ее действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений Общего собрания членов Товарищества, при условии, что данные решения приняты не по предложению Исполнителя.
- 6.4. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.
- При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 6.5. Действие обстоятельств непреодолимой силы приостанавливает течение срока исполнения обязательства, в отношении которого указанные обстоятельства возникли, на срок, который может считаться разумным, исходя из сути обязательства.
- 6.6. Исполнитель освобождается от ответственности за вред, причиненный Товариществу из-за недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора,

а также неисполнения или ненадлежащего исполнения Товариществом своих обязательств, если докажет, что вред возник вследствие вины Товарищества или третьих лиц.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Настоящий договор действует с 16.05.2014 до 15.05.2015 года. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1(один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях. Такой порядок продления настоящего Договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения.

7.3. Товарищество вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, в случае если решение о расторжении Договора будет принято на общем собрании членов Товарищества. При этом Исполнитель должен быть уведомлен Товариществом о расторжении настоящего Договора в тридцатидневный срок.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Все споры, возникающие из настоящего договора или по поводу настоящего договора, разрешаются соглашением Сторон.

8.2. В случае если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд.

8.3. Стороны согласны на применение в арбитражном производстве порядка рассмотрения споров, применяемого в Российской Федерации в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из Сторон находится соответственно по одному экземпляру текста договора.

9.3. Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих Сторон.

9.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Адреса и банковские реквизиты СТОРОН:

«Исполнитель»:

ООО «Ремонтно-эксплуатационное
управление»

433504, Российская Федерация,
Ульяновская область, г. Димитровград
Ул. Юнг Северного флота, 20, каб. 106
Тел. 3 55 23

ИНН 7329008775, КПП 732901001, р/с
40702810100150001258 в филиале ОАО
АВБ в г. Димитровграде

Директор ООО «РЭУ»

/Джумаев И.А./

2014г.

«Товарищество»:

ТСЖ «Черемшанская, 83А»

433506, Российская Федерация,
Ульяновская область, г. Димитровград
ул. Черемшанская, д. 83А

ИНН 7329014680, КПП 732901001

Председатель ТСЖ «Черемшанская, 83А»

/Суслин Е.Н./

« » 2014г.

М.П.

