

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Организовать заключение с исполнителями заказа договоров для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. Оказывать ТСЖ содействие в решении вопросов по ремонту помещений.

3.1.5. Своевременно ставить в известность ТСЖ об изменении тарифов.

3.1.6. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет в Правление ТСЖ о выполнении условий настоящего Договора.

3.1.7. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы в Правление ТСЖ.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. По согласованию с ТСЖ помещения производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3. ТСЖ обязуется:

3.3.1. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2. Нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Ежемесячно вносить плату за услуги технического обслуживания и наем жилых помещений не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным..

3.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории

3.4. ТСЖ имеет право:

3.4.1. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт многоквартирного дома.

4.1.1. Плата за услуги технического обслуживания для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

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

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставкам, утвержденными государственными органами или органами местного самоуправления.

4.3. Управляющий обязан информировать Правление ТСЖ об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.4. ТСЖ, члены ТСЖ и другие собственники помещений многоквартирного дома вносят плату на расчетный счет Управляющего не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за техническое обслуживание вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием

основанием невнесения платы за помещение и услуги предоставляемые Управляющим. 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 с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.7. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием для изменения размера платы за оказанные услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.3. Если Правлением ТСЖ многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается 6 месяцев для улучшения работы.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Правления ТСЖ в случае несоблюдения Управляющим обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за 6 месяцев;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 6 месяцев либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются в Правление ТСЖ или любому собственнику помещения, или нотариусу на хранение.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на 1 год.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

7.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

Управляющий:

ООО «Управляющая компания
жилищно-коммунального хозяйства
МО город Барыш»
433750 г.Барыш, ул.Пушкина д.29
Филиал ЗАО Банк «Венец» г.Барыш
р/с 40702810400419270230
к/с 30101810200000000813
БИК 047308813
ИНН 7306039946
КПП 730601001

И.Д. Шафигуллин

Председатель ТСЖ

ТСЖ «Строитель»
г.Барыш ул.Строителей,
ИНН 7306039960
КПП 730601001
ОГРН 2107306009677

Ф.М. Ахметова

**ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ
И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
(между управляющей организацией и ТСЖ)**

г.Барыш
« 01 » июля 2013 г.

ООО «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства МО город Барыш», именуемая в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Шафигуллина И.Д., действующий на основании Устава от 01 февраля 2008г., и Товарищество собственников жилья «Строителей», в лице Председателя Правления Ахметовой Файли Мязгутовны, действующей на основании решения Правления (Протокол №1 от «23» сентября 2010 г.) и в соответствии с Уставом и решением Правления (Протокол №2 от «23» сентября 2010 г.), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ТСЖ – объединение собственников помещений в многоквартирных домах по адресу: ул. Строителей 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 18, пер. Лесной д.5 для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Управляющий – организация, выполняющая функции по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет ТСЖ.

1.3. Исполнители заказа – организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению ТСЖ работ (услуг) по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах .

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющим работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществление иной направленной на достижение целей содержания многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

2.2.1. Обеспечение функционирования внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое

и иное оборудование, расположенное в местах общего пользования многоквартирного дома .

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилялей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

в) ремонт кровли;

г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

е) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

ж) ремонт труб наружного водостока;

з) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.2. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.3. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.3.4. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в настоящем договоре может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий:

2.4.1. Бесперебойное предоставление вывоз твердых бытовых отходов.

2.4.2. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине собственника;

в) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов .

г) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине собственника;