

ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МЕЖДУ ТСЖ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ

г.Брянск

«01» сентября 2015 года

Товарищество собственников жилья «Лидер-Сервис» в лице Председателя правления Шихунова Сергея Леонидовича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Ваш Дом» (Управляющая компания) в лице о директора Ванинского Леонида Ароновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен сторонами в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ, на основании решения Правления «ТСЖ» от " 31 " июля 2015 г. по адресу г.Брянск, ул.Некрасова, д. №2.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. ТСЖ поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать жилищные услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу г.Брянск, ул.Некрасова, д.2, в том числе обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Осуществлять выбор обслуживающих и подрядных организаций, заключать с ними договора необходимые для содержания, ремонта и эксплуатации дома, а так же заключать договора с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг в интересах ТСЖ от собственного имени.

3.1.2. Представлять интересы ТСЖ во всех органах государственной власти и местного самоуправления, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, мировых судах, в отношениях с Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств, а в случае принятия ТСЖ соответствующего решения и наличия необходимых материальных средств - выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет ТСЖ договоров с организациями.

3.1.4. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств от организаций, предоставляющих коммунальные услуги, и прочих организаций по вопросам объема, качества и сроков предоставления ТСЖ жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.1.5. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

3.1.6. Организовать начисление, сбор, и перерасчет платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт (при необходимости), коммунальные и прочие услуги, в том числе, путем заключения договоров с платежными агентами.

3.1.7. Устанавливать факты причинения вреда имуществу ТСЖ.

3.1.8. Подготавливать предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений относительно необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома, перечня и сроков проведения всех работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, расчет расходов на их проведение и размера платы за ремонт для каждого собственника.

3.1.9. Проверять техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

3.1.10. Принимать и хранить техническую, проектную, исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом.

3.1.11. Выдавать справки и иные документы в пределах полномочий управляющей компании.

3.1.12. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность по дому и предоставлять отчеты по дому по требованию ревизионной комиссии ТСЖ для ознакомления с ними;

3.1.13. Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственников и иных владельцев жилых помещений является:

а) по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен и потолка помещения, оконных заполнений и лоджии, входной двери в жилое помещение (квартиру),

б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на ответвлениях от стояков,

в) на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире),

г) на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы к электросчетчикам, расположенным в этажном щитке.

Квартирный электросчетчик, автоматы, УЗО, радиаторы и конвекторы отопления не принадлежат к общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.14. Внешней границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации по сетям электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационным сетям является внешняя стена многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью входящей в многоквартирный дом.

3.1.15. Предоставлять по требованию общего собрания собственников помещений годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.16. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.17. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственников, находящегося внутри жилых помещений - в пределах эксплуатационной ответственности Сторон по расценкам утвержденным Управляющей организацией.

3.1.18. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб ТСЖ и собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления от собственника помещения информировать о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.19. Своевременно информировать ТСЖ посредством вывешивания объявлений в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.20. Выполнять обязанности по содержанию и текущему ремонту дома.

3.1.21. Вывешивать в местах общего пользования и доводить любым иным способом до сведения собственников помещений многоквартирного дома списки телефонов аварийно-диспетчерской службы, приемной управляющей компании и прочую необходимую информацию в том числе информацию о неисправностях, аварийных ситуациях.

3.1.22. Обеспечить своевременную доставку счетов-квитанций по оплате услуг по настоящему договору, не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.23. Принимать необходимые меры по взысканию задолженности с собственников жилых и нежилых помещений по платежам за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ.

3.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнем работ и услуг, установленным правовыми актами Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, а так же в соответствии с решениями общих собраний собственников.

3.3. Управляющая компания вправе:

3.3.1. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему, (при необходимости капитальному) ремонту самостоятельно либо путем заключения договоров с третьими лицами.

3.3.2. В соответствии с гл.15 Жилищного кодекса РФ осуществлять накопление денежных средств на капитальный ремонт, учет поступающих на капитальный ремонт денежных взносов.

3.3.3. Приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных ресурсов (электроэнергия, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение) собственникам помещений в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила).

3.3.4. Принимать участие при проведении общих собраний собственников помещений, в том числе путем инициирования указанных собраний;

3.3.5. Информировать соответствующие органы о фактах незаконного переустройства и перепланировки помещений, общего имущества, а также об использовании общего имущества дома не по назначению;

3.3.6. Совершать юридически значимые и иные действия во исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.7. Самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.8. Представлять интересы ТСЖ по защите прав, связанных с обеспечением жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.4. ТСЖ обязано:

- 3.4.1. Передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. Договора.
- 3.4.2. Вносить Плату за содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт (согласно ст.169 Жилищного кодекса РФ), коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.
- 3.4.3. Согласовывать с Управляющей компанией установку дополнительного оборудования на общедомовое имущество.
- 3.4.4. Бережно относиться к общедомовому имуществу, объектам благоустройства придомовой территории.
- 3.4.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.
- 3.4.6. Не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не ограничивать доступ в межквартирные коридоры.
- 3.4.7. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общедомового имущества, в случае возникновения необходимости срочно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 3.4.8. Допускать в места общего пользования, квартиры, техэтажи и подвалы работников Управляющей компании, имеющих право проводить работы по ремонту систем электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- 3.4.9. При заблаговременном получении сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом являться в указанное число и время в офис Управляющей компании для решения вопросов, касающихся обслуживания общедомового имущества многоквартирного дома.
- 3.4.10. Не передавать предусмотренные п.2.1, настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.
- 3.4.11. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией работ и услуг, не установленных настоящим Договором, эти работы и услуги оплачиваются ТСЖ дополнительно, если они непосредственно связаны с ликвидацией последствий аварий, актов вандализма, порчи общедомового имущества, наступивших по вине ТСЖ, собственников или иных владельцев жилых помещений, либо вызванные нарушением со стороны ТСЖ обязательств по Договору.
- 3.4.12. ТСЖ обязуется на общих собраниях: предлагать управляющей компании перечень оказываемых работ и услуг, принимать решения о проведении текущего и/или капитального ремонта, об условиях выполнения, размерах и порядке финансирования работ и услуг.
- 3.4.13. Обеспечивать сохранность и рациональное использование общедомового имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.
- 3.4.14. Оплачивать объемы потребленного коммунального ресурса, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, в соответствии с правилами, для чего предоставлять в Управляющую компанию либо по указанию управляющей компании платежному агенту сведения о количестве проживающих в жилых помещениях, для распределения количества коммунального ресурса, превышающего выставленные объемы, пропорционально площади помещений.

3.4.15. Осуществлять комплекс мер, направленных на обеспечение противопожарной защиты общего имущества многоквартирного дома, после восстановления инженерных систем, после восстановления инженерных систем, обеспечивающих противопожарную защиту жилого дома.

3.5. ТСЖ имеет право:

3.5.1. На получение своевременно и качественно услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме.

3.5.2. Участвовать в планировании Управляющей компанией работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме. Ревизионная группа, избираемая членами ТСЖ, вправе также проверять выполнение работ и знакомиться со сметой на выполненные работы.

3.5.3. Контролировать работу и выполнение договорных обязательств по Договору Управляющей компанией, получать от Управляющей компании отчет о проделанной работе.

3.5.4. Требовать перерасчета размера платы за отдельные виды услуг в случае временного отсутствия или выявления фактов ненадлежащего качества предоставляемой услуги, зафиксированного в письменном виде в соответствии с Постановлением Правительства РФ №491 от 23.05.2006г и другими действующими нормативными актами РФ.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. ТСЖ производит оплату Управляющей компании в рамках настоящего Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (теплоснабжение, электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);
- содержание общедомового имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общедомового имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

Тарифы на услуги согласованы Сторонами в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.2. Плата за услуги по содержанию, текущему ремонту и управлению, в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем и составом, указанным в Приложении №1, №2 к настоящему договору.

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется расчетом Управляющей компании. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, то до его принятия, применяется размер платы за указанные услуги на текущий год, установленный и утвержденный Брянской областной думой.

4.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору согласно правилам, установленным гл.15 жилищного кодекса РФ..

4.5. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.6. Источником оплаты работ и услуг по настоящему договору являются средства, полученные Управляющей компанией от собственников помещений, являющихся получателями услуг определенных настоящим договором. Оплата осуществляется путем внесения платежа на расчетный счет «Управляющей компании».

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая компания в рамках действующего законодательства несет ответственность за ущерб, причиненный общедомовому имуществу многоквартирного дома в результате действий управляющей компании, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по вине управляющей компании или ее работников.

5.3. При нарушении ТСЖ обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ТСЖ несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все возникшие последствия.

5.4. ТСЖ несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством, за регистрацию, перерегистрацию лифтового хозяйства многоквартирного дома, страхование лифтов и прохождение обучения по промышленной безопасности лифтового хозяйства.

5.6. ТСЖ самостоятельно отвечает по административным взысканиям, штрафам, предписаниям, выданным на имя ТСЖ.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все работы, не оговоренные условиями настоящего договора, т.е. не предусмотренные перечнем работ и не заложенные в стоимость тарифа, а так же не находящиеся в рамках эксплуатационной ответственности Управляющей компании, выполняются по отдельно заключенным с ТСЖ договорам (соглашениям) за дополнительную плату.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 3 лет.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении в письменном виде.

7.3. Полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются от ТСЖ и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон путем подписания отдельного соглашения, скрепленного подписями уполномоченных лиц.

7.5. При расторжении настоящего Договора Стороны производят взаимные расчеты по фактическим затратам и возврату собранных целевых средств.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие по вопросам исполнения обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Курской области в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

- Перечень работ по содержанию и текущему ремонту (Приложения №1, №2).
- Перечень коммунальных услуг (Приложение №3).
- Тарифы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги (Приложение №4).

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ТСЖ «Лидер-Сервис»
241050, г.Брянск, ул.Некрасова, д.2,
ОГРН 1103256006622,
ИНН/КПП 3250519620/325701001
р/с 40703810508000004607
в Брянском ОСБ №8605, г.Брянск
к/с 30101810400000000601
БИК 041501601

ООО «Управляющая Компания «Ваш Дом»
241050, г.Брянск, ул.Некрасова, д.2,
ОГРН 1133256013285,
ИНН/КПП 3257008663/325701001
р/с 40702810108000001360
в Брянском ОСБ №8605, г.Брянск
к/с 30101810400000000601
БИК 041501601

Председатель Правления
С.Л.Шикунов



Директор
Л.А.Ванинский

