

ДОГОВОР

управления многоквартирными домами

г. Рубцовск

«31» мая 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация Союз» в лице директора Лукинова Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «управляющая организация», с одной стороны, и товарищество собственников жилья «Орион» в лице председателя правления Бапунова Ивана Григорьевича, действующего на основании Устава, решения правления, оформленного протоколом от 31.05.2013 г., именуемое в дальнейшем «ТСЖ», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору управляющая организация по заданию ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных в г. Рубцовске Алтайского края по адресам пр. Рубцовский, 23 и пр. Ленина, 170, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в этих домах, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность.

1.2. Состав общего имущества многоквартирных домов указан в приложении № 1 к настоящему договору.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Обязанности ТСЖ

2.1.1. Представлять интересы и выступать от имени собственников помещений (иных лиц, пользующихся помещениями) в многоквартирных домах в отношениях с управляющей организацией.

2.1.2. Передать управляющей организации техническую и иную документацию (документацию на общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов, поквартирные карточки и карточки регистрационного учета и другое) на многоквартирные дома.

2.1.3. Уведомить о заключении настоящего договора собственников помещений (иных лиц, пользующихся помещениями) в многоквартирных домах, а также организации коммунального комплекса, осуществляющие поставку коммунальных ресурсов, прием бытовых стоков, вывоз бытовых отходов.

2.1.4. Не распространять конфиденциальную информацию о выполнении условий настоящего договора, ставшую известной от управляющей организации, собственников помещений (иных лиц, пользующимися помещениями) в многоквартирных домах и от любых иных лиц.

2.2. Права ТСЖ

2.2.1. Осуществлять контроль за выполнением условий настоящего договора управляющей организацией

Управляющая организация



ТСЖ:

её обязательств в порядке, установленном настоящим договором.

2.2.2. Требовать от управляющей организации предоставления надлежащим образом заверенных копий документов, связанных с выполнением работ (оказанием услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлением коммунальных услуг.

2.3. Обязанности управляющей организации

2.3.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с условиями настоящего договора, с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирных домах.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с приложением № 2 к настоящему договору.

2.3.3. Обязанности управляющей организации, указанные в п. 2.3.1, п. 2.3.2, приложении № 2 к настоящему договору, исполняются управляющей организацией в случае надлежащего исполнения собственниками помещений (иными лицами, пользующимися помещениями) в многоквартирных домах обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, при наличии достаточной суммы для выполнения соответствующих работ. Текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах производится управляющей организацией в случае поступления в её адрес соответствующего протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или протокола общего собрания членов товарищества собственников жилья «Орион», которыми определен порядок финансирования работ.

2.3.4. В случае, если собственники помещений (иные лица, пользующиеся помещениями) в многоквартирных домах не заключат соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями (организациями коммунального комплекса), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений (иным лицам, пользующимся помещениями) в многоквартирных домах, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

2.3.5. Уведомить о заключении настоящего договора собственников помещений (иных лиц, пользующихся помещениями) в многоквартирных домах, а также организации коммунального комплекса, осуществляющие поставку коммунальных ресурсов, прием бытовых стоков, вывоз бытовых отходов.

2.3.6. Вступить от своего имени в самостоятельные правоотношения с организациями коммунального комплекса, осуществляющими поставку коммунальных ресурсов, прием бытовых стоков, вывоз бытовых отходов.

2.3.7. Хранить документацию, переданную ТСЖ.

2.3.8. Не распространять конфиденциальную информацию о выполнении условий настоящего договора, ставшую известной от ТСЖ, собственников помещений (иных лиц, пользующимися помещениями) в многоквартирных домах и от любых иных лиц.

Управляющая организация:



2



ТСЖ:

2.3.9. Производить собственникам помещений (иным лицам, пользующимся помещениями) в многоквартирных домах начисления по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.3.10. Принимать от собственников помещений (иных лиц, пользующихся помещениями) в многоквартирных домах плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4. Права управляющей организации

2.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.4.2. Заключать с третьими лицами договоры подряда, оказания услуг и иные договоры, предметом которых является выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

2.4.3. Обращаться в ТСЖ с предложениями о проведении общих собраний членов ТСЖ с вопросами повестки дня:

- об установлении (изменении) размера обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- о внесении членами товарищества собственников жилья в пользу управляющей организации целевых денежных взносов на проведение работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

- о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

3. Порядок расчетов

3.1. Управляющая организация принимает плату за жилое помещение и коммунальные услуги от собственников помещений (иных лиц, пользующихся помещениями) в многоквартирных домах, плата собственников помещений (иных лиц, пользующихся помещениями) в многоквартирных домах за жилое помещение (содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах) является ценой настоящего договора.

3.2. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещений (иных лиц, пользующихся помещениями) в многоквартирных домах определяется в соответствии с действующим законодательством.

В момент заключения настоящего договора размер платы за содержание общего имущества (плата за жилое помещение, содержание жилья) для собственников помещений (иных лиц, пользующихся помещениями) в многоквартирных домах установлен в размере 10 рублей 64 копейки (десять рублей шестьдесят четыре копейки) за один квадратный метр от площади помещения в месяц, плата за капитальный ремонт установлена в размере 1 (один) рубль за один квадратный метр от площади помещения в месяц, плата за вывоз и утилизацию бытовых отходов определяется в соответствии с ценой договора, заключаемого с организацией, оказывающей услуги по вывозу и утилизации бытовых отходов.

Управляющая организация:



3



ТСЖ:

4. Ответственность сторон

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Осуществление контроля за исполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору

5.1. Контроль за исполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется путем:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления, осуществляющие государственный контроль (надзор).

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор заключен на срок пять лет и вступает в действие с 01.06.2013 г.

6.2. 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.

7. Порядок изменения и расторжения договора

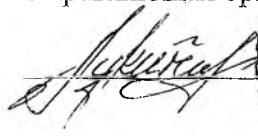

7.1. Любые изменения и дополнения настоящего договора должны быть оформлены письменно и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями сторон.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон, или по инициативе управляющей организации, о чем ТСЖ должно быть извещено в срок не позднее чем за тридцать дней до прекращения договора.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, возникшие в связи с исполнением обязанностей по настоящему договору, разрешаются сторонами путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров, стороны обращаются в Арбитражный суд Алтайского края.
Управляющая организация:


ТСЖ: 

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10. Список приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора

Приложение № 1. Состав общего имущества в многоквартирных домах, в отношении которых управляющая организация по заданию ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы, являющиеся предметом договора.

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирных домах.

11. Реквизиты и подписи сторон

«Управляющая организация»

«ТСЖ»


общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая организация Союз»
658200, Россия, Алтайский край
г. Рубцовск, пр. Ленина, 132 – 1
ОГРН 1132209000813
ИНН / КПП 2209042165 / 220901001

товарищество собственников жилья
«Орион»
658200, Россия, Алтайский край
г. Рубцовск, пр. Рубцовский, 23 – 11
ОГРН 1062209015780
ИНН / КПП 2209030339 / 220901001

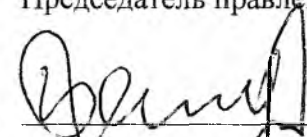
Директор

Председатель правления




Лукинов Ю.Н.




Бацунов И.Г.

**Состав общего имущества в многоквартирных домах,
в отношении которых управляющая организация по заданию
ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы,
являющиеся предметом договора**

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе лестничные площадки, лестницы, чердаки, мастерские, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения;

г) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;

д) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, первых запорнорегулирующих вентилей на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

е) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, за исключением радиаторов отопления (батарей), обслуживающих одно жилое помещение;

ж) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Реквизиты и подписи сторон

«Управляющая организация»

общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая организация Союз»
658200, Россия, Алтайский край
г. Рубцовск, пр. Ленина, 132 – 1
ОГРН 1132209000813
ИНН / КПП 2209042165 / 220901001
Директор

«ТСЖ»

товарищество собственников жилья
«Орион»
658200, Россия, Алтайский край
г. Рубцовск, пр. Рубцовский, 23 – 11
ОГРН 1062209015780
ИНН / КПП 2209030339 / 220901001
Председатель правления



Лукинов Ю.Н.



Бацунов И.Г.

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества
в многоквартирных домах**

1. Содержание жилья

1.1. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома:

- а) уборка помещений общего пользования;
- б) освещение мест общего пользования жилого дома;
- в) вывоз бытовых отходов.

1.2. Содержание конструктивных элементов зданий и обслуживание внутридомового инженерного оборудования: техническое обслуживание внутридомовых коммуникаций (обслуживание водоотводящих устройств, систем водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоотведения, вентиляции и другого инженерного оборудования жилого дома), технических устройств (вводно-распределительные устройства), устранение аварийных ситуаций на общедомовых инженерных сетях.

2. Ремонт жилья

а) восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных проходов и входов в подвал;

б) восстановление лестниц;

в) восстановление внутренней отделки стен, потолков, полов в подъездах и других общедомовых вспомогательных помещениях;

г) ремонт и замена оконных и дверных заполнений в подъездах и других общедомовых вспомогательных помещениях;

д) замена и восстановление отдельных элементов и частей трубопроводов внутренней системы отопления (стояков, разводов подвальных и чердачных);

е) замена и восстановление отдельных элементов и частей трубопроводов внутренней системы водоснабжения, канализации, (стояков, разводов подвальных и чердачных);

ж) замена и восстановление работоспособности внутренней системы электроснабжения, приборов и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов);

з) ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки, входов в подъезды и спусков в подвалы.

Изменение перечня работ (услуг), указанных в настоящем приложении, осуществляется дополнительным соглашением сторон, оформленным письменно и подписанным надлежаще уполномоченными представителями сторон.

Реквизиты и подписи сторон

«Управляющая организация»

общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая организация Союз»
658200, Россия, Алтайский край
г. Рубцовск, пр. Ленина, 132 – 1
ОГРН 1132209000813
ИНН / КПП 2209042165 / 220901001
Директор



Лукинов Ю.Н.

«ТСЖ»

товарищество собственников жилья
«Орион»
658200, Россия, Алтайский край
г. Рубцовск, пр. Рубцовский, 23 – 11
ОГРН 1062209015780
ИНН / КПП 2209030339 / 220901001
Председатель правления



Бацунов И.Г.