

Договор № 29
управления многоквартирным домом № 23 по ул. Коммунистическая.

г.о. Саранск

"04" декабря 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Пирогова А.В., действующего на основании Устава и Товарищество собственников жилья «Коммунистическая, 23», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице председателя Луконькина И. Н., действующего на основании Устава, от имени и в интересах собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Коммунистическая, д. 23, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании статей 137, 148, 149 Жилищного кодекса РФ.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома, именуемых в дальнейшем «Собственники».
- 1.3. Стороны, при реализации данного Договора, руководствуются Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

2. Термины, используемые в Договоре.

Собственники помещений в многоквартирном доме - совокупность физических и юридических лиц, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме.

Общее имущество многоквартирного дома - определенное настоящим договором имущество, предназначенное 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, определенное настоящим договором, 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме ($S = \text{общая площадь} / \text{сумма общих площадей}$).

Общая площадь жилого помещения - площадь помещения, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами Управляющей организации, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- освещение помещений общего пользования;
- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации, температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора с контейнерной площадки;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства (малыми архитектурными формами), расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома, состав которых определен настоящим договором, для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, который включает:

щий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
текущий ремонт общего электротехнического оборудования, входящего в состав общего имущества;
текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
текущий ремонт технических устройств (лифтов, общедомовых приборов учета).

Управление многоквартирным домом - комплекс организационно-правовых мероприятий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, который включает:

- оказание услуг по организации работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- заключение договоров с поставщиками жилищных и коммунальных услуг;
- привлечение аварийно-технических служб, сторонних организаций по санитарному содержанию и текущему ремонту домовладений (многоквартирных домов) в целях не допущения аварийной ситуации и восстановления жизнеобеспечения и безопасности собственников помещений в многоквартирном доме;
- организация сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги с собственников помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме;
- осуществление работ по подготовке домостроений в межсезонье к отопительному сезону;
- выполнение платных заявок граждан по осуществлению работ по ремонту (замене) внутриквартирного сантехнического оборудования;
- осуществление работ по снятию показаний приборов учета потребления коммунальных услуг (квартирных и общедомовых) и обработке данных по показаниям приборов учета;
- взаимодействие с органами государственного контроля за эксплуатацией жилищного фонда (органами местного самоуправления, жилищной инспекцией, пожарной инспекцией и т.д.);
- осуществление работ по осмотру домовладений в целях выявления дефектов, отклонений от стандартов (строительных норм);
- востребование задолженности по оплате за ЖКУ с недобросовестных собственников помещений.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору и на его условиях ТСЖ и Собственники помещений в многоквартирном доме № 23 по ул. Коммунистическая поручают, а Управляющая организация, действуя от имени, в интересах и за счет собственников, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять функции по управлению многоквартирным домом, организовывать предоставление коммунальных услуг, указанных в Договоре. Управляющая организация в рамках данного договора приобретает коммунальные ресурсы не для себя и не для собственного потребления, а чтобы трансформировать в коммунальные услуги для потребления собственником и нанимателями помещений многоквартирного дома, а также совместно проживающим в занимаемом ими помещении гражданам.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указывается в приложении №1 к настоящему Договору.

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указывается в приложении № 2 к настоящему Договору. Указанный перечень может быть изменён дополнительным соглашением сторон, заключенным в письменной форме, либо в ином порядке, установленном настоящим договором. В соглашении в обязательном порядке оговариваются вопросы, связанные с изменением размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества. При оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация не несет ответственности за состояние жилых и нежилых помещений, их частей и конструктивных элементов, а также инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества, расположенного внутри жилых или нежилых помещений, принадлежащих гражданам и (или) юридическим лицам. Ремонт указанного оборудования производится по письменным заявкам ТСЖ либо Собственников за дополнительную плату. В исключительных случаях (при авариях и т.п.) заявки могут быть переданы по телефону, факсу, а также иным способом.

В рамках настоящего договора Управляющая организация не предоставляет услуги по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация вправе информировать ТСЖ и Собственников о необходимости проведения работ по капитальному ремонту, а также о необходимых расходах собственника, связанных с проведением капитального ремонта. Работы по проведению капитального ремонта осуществляются Управляющей организацией или иной организацией за дополнительную плату на основании иного договора на проведение капитального ремонта заключенного в письменной форме и одобренного ТСЖ или Собственниками.

3.4. Управляющая организация организует предоставление следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

3.5. Собственники обязуются в полном объеме оплачивать услуги Управляющей организации и потребленные коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством.

4. Права и обязанности Сторон

Управляющая организация обязуется:

- 4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 4.1.2. С привлечением юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, организовать предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.
- 4.1.3. Представлять интересы ТСЖ и (или) Собственников помещений в многоквартирном доме по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, переданную ТСЖ после заключения договора, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.
- 4.1.4. Проводить технические осмотры многоквартирного дома не реже двух раз в год весной и осенью (до начала отопительного сезона) и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- 4.1.5. Обеспечить выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно приложению № 2 к настоящему договору.
- 4.1.6. Организовывать обеспечение ТСЖ коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления и региональным стандартам.
- 4.1.7. Заключать соответствующие договоры в установленном порядке с третьими лицами для обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания принятого в управление многоквартирного дома.
- 4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб ТСЖ, принимать соответствующие меры в установленные действующим законодательством сроки с учетом пунктов 8.2 и 8.3 Договора.
- 4.1.9. Информировать ТСЖ и (или) Собственников в письменной форме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за десять дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере. Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление платежных документов (извещений и квитанций) в срок не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, при этом начисление за жилищные услуги производится в текущем месяце за текущий месяц, начисление за коммунальные услуги производится за прошедший месяц согласно показаний приборов учета потребления.
- 4.1.10. Производить сбор установленных Договором платежей.
- 4.1.11. Обеспечить ТСЖ информацией о телефонах аварийных служб.
- 4.1.12. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.
- 4.1.13. Отчитываться не реже одного раза в год в порядке, установленном настоящим договором.

4.2. Управляющая организация вправе:

- 4.2.1. Самостоятельно определять состав и порядок проведения работ, необходимых для надлежащего управления и ремонта и обслуживания многоквартирного дома. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.2. Организовывать проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников по мере необходимости.
- 4.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления услуг согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 4.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб по мере необходимости.
- 4.2.5. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки ТСЖ и (или) Собственниками оплаты оказанных услуг или нарушения иных требований раздела 5 Договора в установленном действующим законодательством порядке и в установленные сроки.
- 4.2.6. Проверять соблюдение Собственниками требований, установленных п.п. 4.3.3 - 4.3.17. Договора. Взыскивать с ТСЖ и Собственников в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, либо передать право требования данной задолженности поставщикам коммунальных услуг или иным лицам без согласия ТСЖ (или) Собственников.
- 4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. ТСЖ и Собственники обязуются:

- 4.3.1. Обеспечивать своевременную и в установленные сроки и порядке оплату за предоставленные и выполненные по Договору работы и услуги, оказывать содействие Управляющей организации в сборе денежных средств в многоквартирном доме за жилищно-коммунальные услуги. Возмещать Управляющей организации все расходы, связанные с исполнением условий настоящего Договора. Счёт-извещение о суммах, подлежащих оплате, выставляется ТСЖ и (или) Собственникам (а также совместно проживающим с ним гражданам) соответствующего помещения.
- 4.3.2. Обеспечивать выполнение предусмотренных законодательством санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований.
- 4.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации информацию о новом Собственнике и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить в течение 10 дней Управляющей организации договор купли-продажи помещения, аренды, и другие документы, подтверждающие смену собственника.

4.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий. Обеспечить указанным работникам доступ к общему имуществу, расположенному в данном помещении.

4.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

4.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию ТСЖ или Собственникам услуг в рамках Договора.

4.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией. Обеспечивать свободный доступ к общему имуществу, расположенному в жилом помещении.

4.3.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.9. Своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг не поверены или отсутствуют, объем потребления коммунальных услуг определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.13. Предоставлять Управляющей организации до 25 числа отчетного месяца показания приборов учета.

4.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.15. Передать в течение 30 дней со дня заключения настоящего договора Управляющей организации необходимую техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением данным домом по акту - передачи.

4.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника (-ов), либо в связи с нарушением данными лицами п.п. 4.3.5 - 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.15. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет указанного (-ых) Собственника(-ов).

4.3.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Мордовия, органов местного самоуправления РМ применительно к данному Договору.

4.4. ТСЖ и Собственники имеют право:

4.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.2. Своевременно получать указанные в Договоре качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

4.4.3. Требовать перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством и Договором.

4.4.4. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.4.5. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.4.6. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Республики Мордовия, города Саранска применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. ТСЖ и Собственники возмещают расходы, связанные с исполнением настоящего договора.

5.2. Размер платы за жилое помещение и управление определяется на основании тарифов, установленных в соответствии с нормативно - правовыми актами уполномоченных органов. Стоимость работ по настоящему договору соответствует размеру платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным

...м (платы за жилое помещение), утвержденному уполномоченным органом - Решением Совета депутатов городского округа Саранск от 12 июля 2012 г. № 124 "Об утверждении платы за жилое помещение". В случае принятия уполномоченными органами нового нормативного правового акта либо в случае внесения изменений в решение Совета депутатов городского округа Саранск от 12 июля 2012 г. № 124 "Об утверждении платы за жилое помещение" об изменении тарифов на услуги, предоставляемые Управляющей организацией по настоящему договору, Стороны осуществляют расчеты по настоящему договору по измененным тарифам с момента их изменения без дополнительного согласования.

5.3. Стороны по обоюдному согласию вправе установить иную стоимость работ по настоящему договору, но не ниже, предусмотренной п.5.2. настоящего Договора.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом обязанность содержать в рабочем состоянии и осуществлять своевременную поверку индивидуальных (квартирных) приборов учета лежит на ТСЖ и (или) Собственниках помещений. В соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, кроме суммы платы за коммунальные услуги, определяемой по показаниям приборов учета в занимаемом помещении, ТСЖ и Собственники оплачивают коммунальные услуги потребляемые общим имуществом МКД (электроэнергия /освещение мест общего пользования, дежурное освещение технических помещений, работа насосной группы и других технических средств, необходимых для нормального функционирования МКД/, отопление мест общего пользования, теплопотери в сетях отопления, горячего водоснабжения, электроснабжения, находящихся в собственности ТСЖ до приборов учета, потери горячего и холодного водоснабжения затраченные на нужды МКД, в том числе и на подготовку дома к отопительному сезону/ полив придомовой территории в летнее время, использование для мытья мест общего пользования и т.д.).

Собственнику(-ам) жилых помещений, имеющим право на льготы, плата по договору рассчитывается с учетом льгот. Расчет производится на основании представленных ТСЖ, либо указанными лицами документов, подтверждающих право на льготу, с момента предоставления документов.

5.5. Собственник(-и) помещений, арендаторы, наниматели жилых помещений по договорам социального, коммерческого найма, договорам найма специализированных (служебных и т.д.) жилых помещений вносят плату, установленную настоящим Договором Управляющей организации.

5.6. Установленная настоящим разделом плата за жилищные услуги вносится ежемесячно до 25 числа текущего месяца, а именно: плата за жилое помещение за текущий месяц, плата за коммунальные услуги за прошедший месяц, на основании платежных документов, представленных не позднее 5(пятого) числа месяца, за который осуществляется начисление.

5.7. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.8. Неиспользование Собственником жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания. Решение об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору

6.1. Управляющая организация ежегодно в течение 2 (второго) квартала, следующего за отчетным, отчитывается на общем собрании собственников помещений об исполнении условий заключенного договора по предоставленным услугам путем направления указанного отчета председателю ТСЖ для последующего доведения до собственников дома, размещения отчета на информационных досках подъездов дома, на официальном сайте, а также на информационном стенде в помещении Управляющей организации.

6.2. Управляющая организация обязана мотивированно отвечать на устные и письменные обращения ТСЖ и (или) Собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

6.3. Порядок рассмотрения Управляющей организацией поступивших обращений регламентируется действующим законодательством.

7. Ответственности сторон

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по

ее работников, в том числе, в случае самовольного вмешательства ТСЖ и (или) Собственников в устройство инженерных систем в жилом помещении. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора, а несет ответственность со дня вступления договора в законную силу.

7.3. В случае нарушения ТСЖ и (или) Собственниками сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с них пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

7.4. При нарушении ТСЖ и (или) Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, они несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.5. ТСЖ и (или) Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.6. В случае причинения убытков ТСЖ и (или) Собственникам по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7.7. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением ТСЖ и (или) Собственников является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении собственника. При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках, либо место соединения стояка с контргайкой радиатора; на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный прибор учета электроэнергии (квартирный счетчик) не принадлежит к общему имуществу. По строительным конструкциям - внешняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение (оконные заполнения и входная дверь в состав общего имущества не входят). Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу.

В состав общего имущества не входят сети проводного телерадиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, домофона, линий телефонной связи и других подобных сетей, а также оборудование, расположенное на указанных сетях. В связи с этим плата за ремонт и обслуживание указанных сетей Управляющей организацией с ТСЖ и Собственников в рамках данного договора не взимается. Управляющая организация не осуществляет выполнение работ и оказание услуг в отношении имущества, которое в рамках данного договора не входит в состав общего имущества дома. Бремя содержания данного имущества лежит на ТСЖ и (или) Собственниках помещений многоквартирного дома.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, 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 (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются ТСЖ и (или) Собственниками в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены ТСЖ и (или) Собственниками в течение 2-х недель от даты, когда они узнали или должны были узнать о нарушении их прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Заключительные положения

1. Договор заключен на срок 1 год. Начало действие договора – с «04» декабря 2012 г.
2. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
3. Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы, в том объеме, в котором данная документация была ранее передана ТСЖ после заключения настоящего договора, вновь выбранной управляющей организации или ТСЖ.
4. При отсутствии за 30 (тридцать) дней до истечения срока действия настоящего Договора заявлений одной из сторон о его прекращении, договор управления считается автоматически продленным на тот же срок и на тех же условиях.
5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
6. Справочная информация, подача заявок: тел. 47-09-36 - диспетчер (ежедневно с 8:00 до 20:00)
тел. 23-31-09 - аварийная диспетчерская служба (ежедневно с 20:00 до 8:00)
7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:
приложение № 1 – состав имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого будет осуществляться управление;
приложение № 2 - перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

11. Реквизиты и подписи Сторон

«Управляющая организация»: ООО «ДОМ»,
430030, г. Саранск, ул. Коммунистическая, 123а, ИНН 1326203390, КПП 132601001, р/с 40702810100450000037 в АККСБ «КС БАНК» (ОАО) г. Саранска, к/с 30101810500000000749, БИК 048952749.
Тел/факс 47-09-36.

«ТСЖ»: Товарищество собственников жилья «Коммунистическая, 23».
430000, г. Саранск, ул. Коммунистическая, 23. ИНН 1326223124, КПП 132601001, ОГРН 1121326002710.

«Управляющая организация»



/Пирогов А.В./

«ТСЖ»



/Луконькин И. Н./

**Состав общего имущества
многоквартирного жилого дома № 23 по ул. Коммунистическая,
в отношении которого будет осуществляться управление.**

- 1) помещения в 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, технический этаж, чердак, подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыша, 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;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Управляющая организация ООО "ДОМ"



/Пирогов А.В./

ТСЖ "Коммунистическая, 23"



М.П.

/Луконькин И. Н./

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
№ 23 по ул. Коммунистическая

№ чекская

Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ	Периодичность выполнения
1	<i>Санитарная уборка мест общего пользования</i>	
1.1.	Подметание лестничных площадок, маршей	ежедневно
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок, маршей	1 раз в неделю
1.3.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
1.4.	Мытье лестничных площадок, маршей	1 раз в месяц
1.5.	Влажная протирка стен, дверей	1 раз в год (весной)
1.6.	Мытье окон	1 раз в год (весной)
1.7.	Влажная протирка плафонов на лестничных клетках	1 раз в год (весной)
1.8.	Влажная протирка перил	1 раз в год (весной)
2	<i>Санитарная очистка придомовой территории</i>	
2.1.	Уборка контейнерных площадок	ежедневно
	Подметание свежесвыпавшего снега с асфальтобетонного покрытия придомовой территории	ежедневно в дни снегопада
	Очистка от уплотненного снега асфальтобетонного покрытия придомовой территории	1 раз в сутки
	Очистка от наледи асфальтобетонного покрытия придомовой территории	1 раз в сутки в дни гололеда
	Посыпка асфальтобетонного покрытия придомовой территории противогололедными составами и материалами	1 раз в сутки в дни гололеда
2.6.	Подметание асфальтобетонного покрытия придомовой территории в теплый период года	ежедневно
2.7.	Уборка зеленой зоны, прилегающей к дому (подборка случайного мусора)	ежедневно
	Выкашивание зеленой зоны, прилегающей к дому	3 раза за летний сезон
	Стребание и уборка скошенной травы	по мере выкашивания
3	<i>Содержание мусоропроводов</i>	
3.1.	Удаление мусора из мусороприемных камер вручную	ежедневно

3.2.	Уборка мусороприемных камер (мытьё стен и полов)	1 раз в неделю
3.3.	Уборка вокруг загрузочных клапанов мусоропроводов (подбор мусора)	ежедневно
3.4.	Дезинфекция мусоропроводов вручную	1 раз в неделю
4	<i>Аварийное обслуживание</i>	заявочно
5	<i>Лифты</i>	
5.1.	<i>Уборка лифтовых кабин</i>	ежедневно
5.2.	<i>Техническое обслуживание лифтового оборудования</i>	согласно графику

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ
1	<i>Техническое обслуживание помещений общего пользования</i>
1.1.	Замена разбитых стекол в окнах лестничных клеток, технических помещений в многоквартирном доме
1.2.	Замена перегоревшей лампочки
1.3.	Ремонт и укрепление входных дверей, запирающихся устройств
1.4.	Очистка кровли от снега и скалывание сосулек
2	<i>Техническое обслуживание общих коммуникаций и технических устройств</i>
2.1.	Проведение технических осмотров и устранение неисправностей электротехнических устройств
2.2.	Замена участков трубопроводов систем холодного и горячего водоснабжения
2.3.	Прочистка и промывка лежаков канализации
2.4.	Ревизия задвижек на трубопроводах системы холодного водоснабжения
2.5.	Замена и ремонт выключателей
2.6.	Уплотнение сгонов
2.7.	Устранение течи в трубопроводах
2.8.	Притирка запорной арматуры без снятия с места
2.9.	Прочистка и промывка выпусков канализации
2.10.	Заделка свищей и трещин на трубопроводах и стояках
2.11.	Набивка сальников запорной арматуры с устранением течи
2.12.	Набивка сальников в системах водоснабжения
3	<i>Подготовка общедомового имущества к сезонной эксплуатации</i>
3.1.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, реконсервация систем центрального отопления
3.2.	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий

3.3.	Изоляция трубопроводов
3.4.	Утепление водосточных труб, колен и воронок
3.5.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов
4	<i>Ремонт конструктивных элементов</i>
4.1.	Мелкий ремонт приямков
4.2.	Заделка и герметизация швов и стыков
4.3.	Заделка трещин и выбоин в полах в помещениях общего пользования
4.4.	Заделка трещин, отверстий, борозд и гнезд в стенах
4.5.	Укрепление кирпичных стен заделкой стальных балок
4.6.	Заделка паклей щелей в верхней части перегородок
4.7.	Смена местами накатов в чердачных перекрытиях
4.8.	Заделка борозд в перекрытиях
4.9.	Утепление концов металлических балок междуэтажного перекрытия
4.10.	Постановка заплат на покрытия из кровельной стали
4.11.	Ремонт отдельных конструктивных элементов кровли из листовой стали
4.12.	Ремонт подвесных желобов
4.13.	Ремонт покрытия зонтов, поясков, сандриков, подоконных отливов и карнизов из кровельной стали брандбауэров или парапетов
4.15.	Смена обделок примыканий из листовой стали к стенам, дымовым и вытяжным трубам
4.16.	Ремонт водосточных труб путем замены отдельной части трубы
4.17.	Смена поврежденных листов асбестоцементных кровель
4.18.	Промазка фальцев и свищей в покрытии из кровельной стали. Покраска промазанных мест
4.19.	Ремонт оконных переплетов, подоконных досок
4.20.	Смена оконных и дверных петель
4.21.	Укрепление оконных и дверных наличников
4.22.	Ремонт внутренней штукатурки отдельными местами
4.23.	Заделка отверстий при смене отдельных участков труб
4.24.	Покраска окраска стен и потолков

Управляющая организация ООО "ДОМ"



/Пирогов А.В./

ТСЖ "Коммунистическая, 23"



м.п.

/Луконькин И. Н./