

Договор № 1
управления многоквартирным домом

г. Череповец

«4» сентября 2008 г.

ООО «Управляющая компания «ЖилКомфортСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Левицкого Андрея Леонидовича, действующего на основании устава, и Товарищество собственников жилья «На Городецкой», в лице председателя ТСЖ Шихановича Андрея Владимировича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30 июля 2008 г.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «4» сентября 2008 г. (протокол № 3 от «8» сентября 2008 г.).

2.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления многоквартирного дома.

3. Термины, используемые в Договоре

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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.

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.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удов-

летворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

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

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

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифтовых холла, лифта(ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений 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 для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации при их наличии).

3.2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Акт оценки технического состояния жилого дома составляется при приемке дома в управление Управляющей организацией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований. Акт оценки технического состояния жилого дома хранится у председателя ТСЖ «На Городецкой».

3.3. Перечень и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением № 2 настоящего Договора.

4. Предмет Договора

4.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: ул. Городецкая, 24, обеспечивать предоставление коммунальных услуг¹ Собственнику и иным Пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением(ями) Собственника, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквар-

¹ Либо самостоятельно предоставлять коммунальные услуги.

тирным домом деятельность.

4.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.²

4.3. Управляющей организации известно, что указанный жилой дом находится на гарантии предприятия-застройщика: ООО «Двина», находящегося по адресу: г. Череповец, пр. Победы, д.14 (директор – Нифонтов Владлен Александрович). С момента вступления настоящего договора в силу Управляющей компании передаются полномочия по решению вопросов, касающихся выполнения предприятием ООО «Двина» своих гарантийных обязательств, относящихся к дому.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Управляющая организация обязуется:

5.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом с 1 сентября 2008 г. и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.2. Самостоятельно либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах.

5.1.3. Представлять интересы Собственника 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.

5.1.4. Если техническая документация (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерская, статистическая, хозяйственно-финансовая документация и расчеты, связанные с исполнением Договора

А) **отсутствует**, то Управляющая организация обеспечивает изготовление, а также дальнейшее хранение и сопровождение (ведение) указанной документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организации Собственником.

Б) **существует**, то Управляющая организация обеспечивает хранение и сопровождение (ведение) документации.

По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

5.1.5. Систематически, но не реже, чем 1 раз в полгода, проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.6.1. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением № 2 к настоящему Договору.

5.1.6.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования установлены Приложением № 2 к настоящему Договору.

5.1.6.3. Периодичность проведения работ может быть изменена общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

5.1.6.4. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, указаны в дополнительном соглашении к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

5.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление много-

² В случае, если принадлежащее Собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.), Собственник, в соответствии с заключенным с Пользователем договором, может принять на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг Управляющей организации лицом (Пользователем), в пользование которого передано помещение Собственника.

квартирного дома.

5.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.2. и 8.3. Договора.

5.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и в почтовом ящике собственника, в срок не позднее, чем за 10 дней до наступления перечисленных выше событий.

5.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое (нежилое) помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 30 календарных дней до даты начала действия новых тарифов и условий, на основании которых будет вноситься плата за обслуживание помещений и услуги управления. При этом Управляющая организация гарантирует, что повышение тарифов с ее стороны на обслуживание и управление возможно не чаще одного раза в календарный год и новый тариф за обслуживание и управление в сумме не превысит размер муниципального тарифа на техобслуживание, действующего на территории г. Череповца при соответствии перечня работ и услуг муниципальному.

5.1.12. Вести лицевой счет собственника. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, следующего за истекшим, предъявлять Собственнику счет-квитанцию для оплаты услуг, работ, оказываемых по настоящему договору, путем размещения его в почтовый ящик Собственника.

5.1.13. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

5.1.14. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах и размещения в подъездах многоквартирного дома.

5.1.15. Ликвидировать любые аварийные ситуации в доме в кратчайшие сроки, принять все необходимые меры по устранению причин аварий и быстрому отключению в аварийных ситуациях воды, газа, электричества для минимизации ущерба от аварий.

5.1.16. По требованию Собственника выдавать необходимые документы и справки, относящиеся к помещению Собственника.

5.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору не более чем через 7 дней с момента его подписания.

5.1.18. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за каждые 06 месяца с начала действия договора. Отчет предоставляется в течение первого месяца после окончания отчетного периода³.

5.1.19. В случае указания инспектирующими органами на необходимость проведения каких-либо работ, не включенных в перечень услуг, оплачиваемых собственником, доводить до сведения Собственника о необходимости проведения таких работ для принятия ими решения по их выполнению.

5.1.20. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника.

5.1.21. Ежемесячно, не позднее 1 числа каждого месяца, следующего за истекшим, предоставлять председателю ТСЖ «На Городецкой» данные общедомовых приборов учета потребления ресурсов (водоснабжение, водоотведение, отопление, подогрев воды и общедомовое электричество) за предыдущий период времени, с указанием даты снятия предыдущих показаний, а также данные за последний период времени.

5.1.22. Без согласования с ТСЖ «На Городецкой» не допускать сторонние организации на территорию ТСЖ «На Городецкой» (на чердаки, в подвалы и т.п.), за исключением организации, занимающейся обслуживанием теплового узла и газового оборудования дома, а также не согласовывать без ТСЖ «На Городецкой» любые проекты перепланировок, переустройства жилых и нежилых помещений дома.

³ По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, срок и периодичность предоставления отчета могут быть изменены.

5.1.23. Обеспечивать сохранность и работоспособность теплового узла, находящегося в подвале дома, и сантехнического оборудования, для чего систематически, но не реже одного раза в неделю, проводить осмотр инженерных сетей на предмет утечек воды и/или теплоносителя. Результаты осмотра фиксировать в журнале «регистрации результатов осмотра». При выявлении в результате осмотра замечаний к инженерным сетям, в течение трех дней с момента осмотра сообщить об этом в письменной форме председателю ТСЖ «На Городецкой».

5.1.24. Решать вопросы о необходимости проведения ремонтных работ, связанные с гарантийными обязательствами предприятия-застройщика дома (ООО «Двина»), контролировать проведение таких работ, а также проводить и другую необходимую для нормального функционирования систем и элементов дома работу, связанную с гарантийными обязательствами застройщика дома (ООО «Двина»).

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, 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.

5.2.2. В заранее согласованное с Собственником время организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

5.2.3. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику (при их наличии), производить расчет размера оплаты услуг

А) с использованием утвержденных на территории города Череповца тарифов по стоимости коммунальных услуг;

Б) исходя из доли потребления ресурсов учитывающихся по общему домовому прибору учета: отопление - расчет доли производится пропорционально размеру общей площади помещения Собственника от общей площади всех помещений; водоснабжение, водоотведение - расчет доли производится пропорционально количеству зарегистрированных, либо фактически проживающих в помещении лиц от общего количества зарегистрированных либо фактически проживающих в помещениях жилого дома.

Количество фактически проживающих в помещении Собственника лиц устанавливается Управляющей компанией с помощью правления ТСЖ «На Городецкой».

5.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета (при их наличии) и сохранности пломб.

5.2.6. Предъявлять требования к собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а в случае неоплаты принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ, в том числе привлекать представительскую группу из числа собственников.

5.2.7. Ограничивать, либо приостанавливать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более двух месяцев.

5.2.8. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных п.п. 5.3.3. - 5.3.16. Договора.

5.2.9. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

5.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5.2.11. При необходимости направлять Собственнику помещений многоквартирного дома предложения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

5.2.12. Организовывать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений.

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.⁴

Данные расходы включаются в выставяемый Управляющей организацией счет (квитанцию) на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

5.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

5.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире (нежилом помещении) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях, либо приводящих к порче как общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, так и имущества Собственников других помещений дома;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени);

- другие требования законодательства.

5.3.4. Не позднее 3 (трех) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве и об изменении количества граждан, проживающих⁵ в жилом помещении совместно с Собственником, о возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за перерывы в поставке коммунальных услуг либо поставку коммунальных услуг ненадлежащего качества, о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;

- о проводимых с помещением, указанном в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю,

- о появлении в качестве пользователя помещением Собственника иного лица (Арендатора) с предоставлением Управляющей организации необходимых данных о нем.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома в заранее согласованное с ними время для осмотра приборов учета и контроля (при их наличии), а также, в случае возникновения аварийной ситуации (в любое время суток), для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, до-

⁴ В случае, если принадлежащее Собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.), Собственник, в соответствии с заключенным с данным Пользователем договором, может принять на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг Управляющей организации и возмещению её расходов Пользователем.

⁵ Для нежилых помещений – «работающих».

полнительные 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.

5.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

5.3.9. 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.

5.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг производится в соответствии с п. 5.2.3 данного Договора;

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

5.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

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

5.3.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

5.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и органов городского самоуправления города Череповца применительно к условиям настоящего Договора.

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

5.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящееся в принадлежащих ему помещениях.

5.3.18. 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 или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п. 5.3.3., 5.3.5. - 5.3.9., 5.3.11., 5.3.13., 5.3.16. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

5.3.19. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

5.3.20. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

5.3.21. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами. Самостоятельно вывозить строительный и крупногабаритный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. В случае невозможности самовывоза строительного мусора, оплачивать данную услугу Управляющей организации по дополнительному соглашению.

5.3.22. Производить за свой счет ремонт жилого помещения, а также ремонт и замену вышедшего из строя внутриквартирного инженерного оборудования, учитывая при этом, что дом находится на гарантии предприятия-застройщика ООО «Двина». Решение вопросов, касающихся необходимости ремонтных работ в доме, затрагивающих гарантийные обязательства компании-

застройщика дома (ООО «Двина»), а соответственно, и работа по таким вопросам с застройщиком дома находится в компетенции и в обязанностях Управляющей компании.

5.3.23. Исполнять решения общего собрания собственников помещений.

5.3.24. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и органов местного самоуправления города Череповца.

5.3.25. Покидая жилое помещение (отъезд) на относительно длительный срок, перекрывать сантехнические вентили на воду и газ, во избежание аварийных ситуаций в отсутствие Собственника.

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

5.4.2. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

5.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества многоквартирного дома;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

- знакомиться с технической документацией на многоквартирный дом;

- принимать участие в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

5.4.4. Привлекать за счет собственных средств для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь поручение собственника, оформленное в письменном виде.

5.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Оформление документов производится в соответствии с Приложением № 2 к договору.

5.4.6. На основании решения общего собрания собственников помещений уполномочивать Управляющую организацию на заключение договора передачи в пользование общего имущества многоквартирного дома.

5.4.7. В случае ненадлежащего и неоднократного нарушения Управляющей организацией своих обязанностей по договору досрочно расторгнуть настоящий договор.

5.4.8. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

5.4.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области, города Череповца, применительно к условиям настоящего Договора.

6. Цена и порядок расчетов

6.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газо-

снабжение, электроснабжение, водоотведение)⁶;

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

Оплату коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение) Собственник или иной Пользователь оплачивает по тарифам, установленным МУП «Водоканал», МП «Теплоэнергия» и МУП «Электросеть» для населения г. Череповца и действующим на данный период.

6.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 1, 2, 3, при этом размер платы за содержание и управление домом в сумме не должны превышать муниципальный тариф на техобслуживание для домов без лифтов и мусоропроводов, действующий на данный момент для населения г. Череповца при полном соответствии перечню работ и услуг, установленному мэрией г. Череповца Вологодской области. Любое превышение муниципального тарифа должно быть согласовано 2/3 (двумя третями) собственников дома, исходя из размера площади помещений, путем заочного голосования. Сумма платежа каждого Собственника или иных Пользователей рассчитывается относительно их доли общей площади помещения от общей площади всех помещений.

6.3. Смета ежемесячных расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом на текущий год определяется Приложением №4.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в городе Череповце тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами городского самоуправления Череповце в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. Если реальные расходы превысят сумму сборов платы установленной органом городского самоуправления города Череповца, то разница покрывается за счет Собственников или иных Пользователей помещений. Сумма платежа каждого Собственника или иных Пользователей рассчитывается относительно их доли общей площади помещения от общей площади всех помещений.

6.5. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг (кроме газоснабжения и электроснабжения) по настоящему Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц, акт выполненных услуг и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставяемом Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора. Оплата услуг по газоснабжению и электроснабжению проводится на расчетные счета ООО «Вологдарегионгаз» и МУП «Электросеть» соответственно.

6.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

6.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.8. Срок внесения платежей:

- до 10 числа включительно месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,
- до 10 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц.

Акт выполненных работ является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

6.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии

⁶ Конкретный перечень коммунальных услуг устанавливается собранием собственников помещений многоквартирного дома либо решением управляющего органа товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, по согласованию с Управляющей организацией.

с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

6.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании с учетом предложений Управляющей организации определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.⁷ Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 7 дней со дня выставления счета.

6.11. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются собственниками дополнительно. Решение о проведении работ и услуг принимаются на общем собрании собственников помещений. Оплата производится каждым собственником пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом.

6.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме⁸ об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, 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 обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.13. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

5.9. Изменения перечня работ по содержанию общего имущества собственников помещений, перечня работ, относящихся к текущему ремонту, общей стоимости работ и услуг по договору производится на общем собрании собственников помещений по предложению Управляющей организации или инициативной группы собственников помещений.

7. Ответственность 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 вине ее работников.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

7.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации

⁷ В случае заключения договора с товариществом собственников жилья, жилищным либо иным специализированным потребительским кооперативом, данное решение принимается в соответствии с Уставом юридического лица.

⁸ То же.

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 Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

7.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, вправе составить акт о количестве фактически проживающих в помещении лиц при участии и за подписью членов правления ТСЖ «На Городецкой» либо соседей Собственника и начислить Собственнику дополнительные суммы для оплаты услуг.

7.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.8. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.11. 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 не достижения соглашения спор передается на рассмотрение арбитражного суда с соблюдением претензионного порядка.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Срок для рассмотрения претензий – 10 дней с момента получения.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение 5 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает. Сбор претензий (жалоб) и передача их Управляющей организации могут быть организованы председателем ТСЖ «На Городецкой».

8.4. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;

- оценку Собственником качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

Контроль и надзор за надлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по договору осуществляется также и председателем ТСЖ «На Городецкой».

8.5. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

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.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на срок: 1 год.

Начало действия Договора с «4» сентября 2008 г.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, являющимся его неотъемлемой частью, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

10.3. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

10.4. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке Собственником без согласия Управляющей организации только на основании решения общего собрания собственников помещений дома, при условии письменного уведомления Управляющей организации о причинах расторжения за 30 календарных дней до расторжения Договора. Если устранение причин расторжения настоящего Договора находится в компетенции Управляющей организации и если ею за 30 календарных дней предприняты меры по устранению этих причин и при согласии собственников помещений в доме, действие договора может быть продолжено;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 60 календарных дней, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

10.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора, обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы, вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствии такового любому собственнику или нотариусу на хранение.

10.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

10.7. Договор также считается расторгнутым с Собственником, с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

При этом новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

10.8. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.9. Если после заключения настоящего Договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором, права и обязанности сторон, продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

10.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой из сторон.

10.11. Все приложения к настоящему Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

10.12. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора стороны составляют и подписывают акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

12. Реквизиты Сторон

«Управляющая организация»

ТСЖ «На Городецкой»

ООО «УК «ЖилКомфортСервис»
ИНН: 3528130363/352801001
ОГРН: 1073528012381
Адрес: 162600, РФ, Вологодская область, город Череповец, улица Красная, дом 28А, 23
Банк: Ф. Череповецкий ОАО "Банк ВТБ Северо-Запад" г. Череповец
Р/с № 40702810271000002158
кор.счет № 30101810200000000734
БИК 041946734



Левицкий А.Л.

ИНН: 3528098536
КПП: 352801001
Адрес: 162600, ул. Городецкая
д. 24


м.п.



Шиханович А.В.