

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ООО УК «Территория»

ДОГОВОР № 1

г.Петрозаводск

«01»февраля 2016 г.

Товарищество собственников жилья «Ровио, 18» в лице Председателя правления ТСЖ Патракеевой Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Территория» (ООО УК «Территория») в лице Директора Меньшиковой Светланы Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен сторонами в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ, на основании протокола правления Товарищества собственников жилого дома от " 15" декабря 2015 г. по адресу г.Петрозаводск ул.Ровио, д. № 18.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. ТСЖ поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу ул.Ровио, д.18 г.,Петрозаводск, в том числе обеспечивать сопровождение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме, согласно заключенного договора ТСЖ на ресурсоснабжение с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. При исполнении договора стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

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

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

3.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств , а в случае принятия ТСЖ соответствующего решения и наличия необходимых материальных средств - выполнение работ по

капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет ТСЖ договоров с организациями.

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

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

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

3.1.7. Устанавливать факты причинения вреда имуществу ТСЖ и принимать меры по их устранению.

3.1.8. Подготавливать предложения:

- по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение;

- о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома, перечня и сроков проведения всех работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, расчет расходов на их проведение и размера платы за ремонт для каждого собственника.

3.1.9. Проверять техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.16. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, контактный телефон ООО «Сантехсервис» 63-16-05, техническое обслуживание контактный телефон 28-31-51.

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

3.1.18. Осуществлять приём и рассмотрение обращений, жалоб ТСЖ и собственников, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 20 дней со дня получения письменного заявления от собственника помещения информировать о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.19. Своевременно информировать собственников жилых и нежилых помещений посредством вывешивания объявлений на первых этажах в подъездах МКД о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.20. Выполнять обязанности по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества МКД.

3.1.21. Вывешивать на первых этажах в подъездах МКД и доводить любым иным способом до сведения собственников помещений многоквартирного дома списки телефонов аварийно-диспетчерской службы, приёмной управляющей компании и прочую необходимую информацию, в том числе информацию о неисправностях, аварийных ситуациях, об изменениях тарифов, утверждаемых органами государственной и муниципальной власти.

3.1.22. Обеспечить своевременную доставку счетов-квитанций по оплате услуг по настоящему договору, не позднее 20 числа месяца, следующего за истекшим.

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

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

3.1.25. По поручению Правления ТСЖ ООО УК «Территория» принимать меры по получению и взысканию накопленных и не израсходованных на счете МКД денежных средств по статье «текущий и капитальный ремонт» и других накопленных целевых средств от организации, с которой был ранее заключен договор на обслуживание общедомового имущества МКД.

3.1.26. Осуществлять работу по раскрытию информации на сайте «Управляющей организации», реформа ЖКХ и ГИС ЖКХ.

3.2. Управляющая организация вправе

3.2.1. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему, (при необходимости капитальному) ремонту самостоятельно, либо путем заключения договоров с третьими лицами при согласовании объемов и стоимости работ с правлением ТСЖ.

3.2.2. В соответствии с гл.15 Жилищного кодекса РФ осуществлять накопление денежных средств на текущий и капитальный ремонт, учёт поступающих на текущий и капитальный ремонт денежных взносов, а также других целевых взносов, собираемых по решению общего собрания собственников.

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

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

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

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

3.2.7. Самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

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

3.2.9.Согласовывать технические условия размещения на общедомовом имуществе МКД оборудования не предусмотренное проектом здания по согласованию с Правлением ТСЖ.

3.2.10.Заключать от своего имени в пользу ТСЖ, по согласованию с Правлением ТСЖ, договор на использование общедомового имущества с учетом вознаграждения ООО УК «Территория» в размере 17 % от сумм, предусмотренных договорами.

3.3. ТСЖ обязано:

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. Договора.

3.3.2. Согласовывать с Управляющей организацией установку дополнительного оборудования на общедомовое имущество.

3.3.3. Бережно относиться к общедомовому имуществу, объектам благоустройства придомовой территории.

3.3.4. Контролировать соблюдение Правил пожарной безопасности пользования общим имуществом в многоквартирном доме, лестничных клеток и мест общего пользования.

3.3.5. Не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не ограничивать доступ в межквартирные коридоры.

3.3.6.. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общедомового имущества, в случае возникновения необходимости срочно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.5. Допускать в места общего пользования, в технические этажи и подвалы работников Управляющей компании, имеющих право проводить работы по ремонту систем электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выявления и устранения причин протечек, несанкционированных врезок и др.

3.3.6. При заблаговременном получении сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом являться в согласованное число и время в офис Управляющей компании для решения вопросов, касающихся обслуживания общедомового имущества многоквартирного дома.

3.3.7. Не передавать предусмотренные п.2.1, настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.3.8. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией работ и услуг, не установленных настоящим Договором, эти работы и услуги оплачиваются собственниками жилых и нежилых помещений дополнительно, если они непосредственно связаны с ликвидацией последствий аварий, актов вандализма, порчи общедомового имущества, либо вызванные нарушением со стороны ТСЖ обязательств по Договору.

3.3.9. По результатам совместных со специалистами УК и других специализированных организаций проверок состояния общего имущества и инженерного оборудования

принимать решения о проведении текущего и/или капитального ремонта, об условиях выполнения, размерах и порядке финансирования работ и услуг.

3.3.10. Контролировать сохранность и рациональное использование общедомового имущества в многоквартирном доме, предотвращать его порчу или повреждение.

3.3.11. Осуществлять контроль, направленный на обеспечение противопожарной защиты общего имущества многоквартирного дома после восстановления инженерных систем, обеспечивающих противопожарную защиту жилого дома.

3.4. ТСЖ имеет право:

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

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

3.4.3. Контролировать работу и выполнение договорных обязательств по Договору Управляющей организацией, получать от Управляющей организации отчёт о проделанной работе.

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

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Собственники жилых и нежилых помещений производят оплату Управляющей организации в рамках настоящего Договора за следующие услуги:

- коммунальные ресурсы;
 - содержание общедомового имущества многоквартирного дома;
 - текущий ремонт общедомового имущества многоквартирного дома;
 - содержание лифтового оборудования (Приложение № 3);
- сбор и вывоз ТБО.

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

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется расчётом Управляющей организации и утверждается общим собранием собственников.

4.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт Собственников, согласно Жилищного кодекса РФ.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Управляющая организация не несёт ответственности за все виды ущерба, возникшие не по вине управляющей компании или её работников.

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

5.4. Собственники жилых и нежилых помещений несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Обслуживание систем домофонов, противопожарной защиты дома (дымоудаления, пожарной сигнализации) не входят в перечень работ и услуг по настоящему договору, выполняются иными специализированными организациями и оплачиваются за счёт средств собственников по отдельным договорам.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 1 (одного) года.

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

4.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт Собственников, согласно Жилищного кодекса РФ.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Управляющая организация не несёт ответственности за все виды ущерба, возникшие не по вине управляющей компании или её работников.

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

5.4. Собственники жилых и нежилых помещений несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Обслуживание систем домофонов, противопожарной защиты дома (дымоудаления, пожарной сигнализации) не входят в перечень работ и услуг по настоящему договору, выполняются иными специализированными организациями и оплачиваются за счёт средств собственников по отдельным договорам.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 1 (одного) года.

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

8.2. В случае не достижения согласия спор передаётся на рассмотрение Арбитражного суда Республики Карелия в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

Приложения:

- Перечень работ по содержанию и текущему ремонту (Приложения №1, №2).
- Содержание лифтового оборудования (Приложение №3).
- План территории, закрепленной за ТСЖ

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО УК «Территория» Юридический адрес: 185005, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ригачина, д. 47. Фактический адрес: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Мерецкова 8,Б. Тел. 59-59-71	Товарищество собственников жилья «Ровио,18» ТСЖ «Ровио-18»: Свидетельство ОГРН 1031000015254 от 30.03.1999 г. Серия 10 № 001278427 ИНН 1001037686/КПП 100101001
--	---

e-mail:yk-territoria@yandex.ru

ОГРН 1:141001009599,

ИНН/КПП 1001286837/100101001

ОГРН 1141001009599

Наименование банка: ОТДЕЛЕНИЕ №8628
СБЕРБАНКА РОССИИ,

БИК 048602673

Корр. счет 30101810600000000673,

Р/счет 40702810425000000148

Меньшикова Светлана Николаевна

Место расположения г. Петрозаводск

ул. Ровио, д. 18 кв. 117

Патракеева Татьяна Николаевна

Директор



Председатель Правления

