

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом с собственником помещения

г. Казань

"01" января 2013 г.

Собственник жилого помещения, расположенного в жилом доме по адресу: г. Казань, ул. Айвазовского, 14а кв. ____ (далее - многоквартирный дом), именуемый далее «Собственник», действующий на основании

с одной стороны, и ТСЖ «Айвазовского 14», именуемое далее «Управляющая организация», в лице председателя правления _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в пределах собранных средств, в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами.

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Высшим органом управления является Общее собрание собственников помещений. Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет правление ТСЖ в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором.

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются законодательством РФ, РТ.

1.5. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование;

- крыша;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции,

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;

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

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

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, системы дымоудаления, системы автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных квартирных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник (либо его представитель) поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника (либо его представителя) все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в пределах собранных средств, в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику, либо лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, в пределах поступивших от него денежных средств.

2.2. Объект управления: многоквартирный дом, находящийся по адресу: г. Казань, ул. Айвазовского, 14а

2.3. Качество коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, должны соответствовать положениям постановления Правительства РФ от 23.05.2006 № 354.

2.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, приведен в приложении № 2 к Договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Общие обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан.

3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. Заключать договор управления многоквартирным домом на текущий год только с одной управляющей организацией.

3.2.2. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.2.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.4. Своевременно, до 10 числа, следующего за расчетным месяца, оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги.

3.2.5. Обеспечивать доступ в принадлежащее на праве собственности помещение для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации или должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.6. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.7. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.8. Ежемесячно 20 числа текущего месяца самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных приборов учета и предоставлять данные Управляющей организации в срок до 23 числа текущего месяца, в случае необходимости в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний представителей Управляющей организации.

3.2.9. Не осуществлять переоборудование внутридомовых инженерных сетей, 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.

3.2.10. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, 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.

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

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.

3.2.12. В семидневный срок уведомлять Управляющую организацию о выселении и вселении граждан в жилые помещения путем подачи письменного уведомления об этом.

3.2.13. Сообщать в письменной форме об имеющихся возражениях по предоставленному Управляющей организацией отчету о выполнении поручения по условиям настоящего Договора в течение 5 дней после его представления. В случае, если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

3.2.14. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством, для чего:

-предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества;

-заключать от имени и за счет Собственника (либо его представителя) договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг;

-контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

-устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.3.2. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно, либо заключать от имени и за счет Собственника договоры с подрядными организациями;

-контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

-принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

-устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

-осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

-обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

-предварительно письменно уведомлять граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены и иных работ

по содержанию общедомового имущества и благоустройства прилегающей территории, согласовывать сроки проведения указанных работ;

-проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома.

3.3.3. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.3.4. Обеспечивать сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.3.5. Совместно с уполномоченными участковыми милиции, старшими по домам осуществлять мониторинг количества фактически проживающих в доме граждан с целью корректного начисления жилищных и коммунальных услуг.

3.3.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.3.7. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.8. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги. С целью повышения эффективности работы по сбору платы за предоставленные жилищные и коммунальные услуги применять положения законодательства РФ, РТ предусматривающие ответственность Собственника за несвоевременное внесение указанной платы, в том числе начисление пени.

3.3.9. Информировать Собственника (либо его представителя) в письменной форме об изменении размеров тарифов на коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.10. Рассматривать обращения Собственника (либо его представителя) и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.11. Представлять не позднее I квартала года, следующего за отчетным, отчет о выполнении настоящего Договора.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

4.1.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

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

4.1.4. Требовать от Управляющей организации в течение I квартала года, следующего за отчетным, отчет о выполнении настоящего Договора.

4.1.5. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.7. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливая и фиксировать факт непредоставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.5. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.7. 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.

4.2.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.9. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.10. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

5.2. Собственник несет ответственность:

5.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный Управляющей организации, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.2.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно.

5.2.3. За убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3. Управляющая организация несет ответственность:

5.3.1. За ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба;

5.3.2. По сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями;

5.3.3. За организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Сумма Договора определяется как сумма платы за выполненные работы, предусмотренные приложениями № 2 к Договору

6.1.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на общем собрании ТСЖ. Размер платы устанавливается на срок не менее одного года.

6.3. 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.

6.4. Собственник вносит плату на указанный Управляющей организацией расчетный счет.

6.5. Оплата производится не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией.

6.6. 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.

6.7. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

7.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на срок 1 год.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

8.3. В одностороннем порядке по требованию одной из Сторон по основаниям и в порядке предусмотренным действующим законодательством РФ, РТ.

8.4. Срок для подачи заявления Стороны о прекращении настоящего Договора по истечении срока его действия составляет 30 календарных дней до момента прекращения настоящего Договора.

8.5. Договор пролонгируется на следующий срок, если не одна из сторон не заявила о его расторжении.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему 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 настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ТСЖ «Айвазовского 14»

Собственник:

Юр. адрес: 420112, г. Казань, ул. Айвазовского, 14а

Адрес: г. Казань, ул. Айвазовского, 14а кв. _____

ИНН 1655101883 КПП 165501001

Паспортные данные: _____

р/сч 40703810100090000098

в филиал АБ «Девон-Кредит» (ОАО)

к/с 30101810500000000837

БИК 049209837 Тел.: 292-70-84, 267-40-54

Председатель правления _____ / _____ /

(подпись)

(расшифровка подписи)