

ДОГОВОР № 8
на управление многоквартирным домом.

«23» марта 2010 г.

г. Кондопога

Товарищество собственников жилья «Бумажников 12» в лице председателя Крупинской А.Е... действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и Управляющая компания «Кондопожстрой» в лице директора Крупинского А.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственник передает с 1 апреля 2010г., а Управляющая компания принимает в управление в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором общее имущество, принадлежащее Собственнику в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Кондопога ул. Бумажников 12, именуемое в дальнейшем «Имущество» в соответствии с составом и техническими характеристиками многоквартирного дома, приведенными в Приложении № 1.

1.2. Общая площадь жилищного фонда составляет 4 529 кв.м.

1.3. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства по содержанию и текущему ремонту, а также по организации предоставления коммунальных услуг в жилые помещения, принадлежащие «Собственнику».

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирных домах с целью обеспечения населения, проживающего в них, жилищно-коммунальными услугами в соответствии с перечнем и тарифами, утвержденными городской и районной администрацией.

2.1.2. Для формирования условий предоставления жилищно-коммунальных услуг и обеспечения их выполнения Управляющая компания:

- определяет требуемые объемы предоставления жилищных и коммунальных услуг потребителям;
- участвует в формировании объемов, перечня, а также периодичности проведения работ, выполняемых в рамках утвержденного Правлением размера платы за содержание и ремонт жилья;
- организует и проводит конкурсы среди подрядных организаций на заключение договоров по предоставлению населению жилищных услуг;
- осуществляет преимущественно конкурсный отбор подрядных организаций для выполнения работ по ремонту жилищного фонда;
- осуществляет технический надзор за состоянием строительных конструкций, безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств;
- осуществляет контроль и оценивает качество, соблюдение параметров и режима предоставления жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых подрядчиками и поставщиками, производит их оплату в соответствии с заключенными договорами;
- организует сбор платежей от потребителей за жилищно-коммунальные услуги;
- осуществляет взаимодействие со специализированной организацией для определения величины платы за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги;
- получает от специально уполномоченных на реализацию мер социальной направленности органов средств на компенсацию затрат жилищно-эксплуатационных предприятий, связанных с предоставлением мер социальной поддержки отдельным категориям граждан и субсидий на оплату ЖКУ;
- осуществляет регистрацию получателей жилищно-коммунальных услуг;
- организует работу с населением по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг;
- производит все виды работы с нанимателями, арендаторами и собственниками в интересах Собственника.

2.1.3. Организовать взаимодействие с Собственником (или специально уполномоченным представителем Собственника) по вопросам планирования и приемки работ, а также контроля за параметрами качества коммунальных услуг выполняемых и предоставляемых Собственнику в рамках настоящего договора.

2.1.4. Представлять Собственнику отчет о ходе осуществления управления по требованию, но не чаще, чем один раз в полгода.

2.2 Управляющая компания вправе:

2.2.1. Применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам и поставщикам услуг, допустивших снижение их качества.

2.2.2. Требовать от Собственника в установленном действующим законодательством порядке выполнения требований, в том числе финансовых, настоящего договора.

2.2.3. Вносить предложения Собственнику по улучшению обеспечения граждан жилищно-коммунальными услугами, расширению их перечня.

2.2.4. Самостоятельно определять пути и конкретные мероприятия по управлению, совершать юридические и фактические действия в интересах Собственника.

2.2.5. Взыскивать долги по квартирной плате с членов ТСЖ собственников и с нанимателей по договору соц. найма в том числе в судебном порядке.

2.3 Собственник обязан:

2.3.1. Осуществлять контроль за соответствием утвержденных размеров оплаты содержания и ремонта жилья, а также управления общим имуществом многоквартирного дома объемам, перечню, периодичности и фактической стоимости выполнения работ.

2.3.2. Строго соблюдать финансовые обязательства перед Управляющей компанией, в том числе по своевременности и полноте объема выплат за предоставляемые услуги.

2.4. Собственник в праве:

2.4.1. Выявлять и требовать устранения выявленных недостатков в предоставлении коммунальных услуг.

2.4.2. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей компании путем ознакомления с финансовой, бухгалтерской и иной документацией Управляющей компании, связанной с управлением в рамках настоящего договора.

2.4.3. Требовать от управляющей компании отчет о выполнении настоящего договора в установленном законом порядке.

2.4.4. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль в жилищной сфере.

3. Состав, объем и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

3.1. В соответствии с решением общего собрания ТСЖ к работам по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома относятся:

3.1.1. содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

- придомовой территории;
- подъездов жилых домов;
- работы по дезинфекции, дезинсекции, дератизации жилищного фонда;
- работы по вывозу бытовых отходов;
- прочих элементов общего имущества многоквартирного дома.

Содержание, объем и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, принятые решением общего собрания собственников, приведены в приложении № 2.

3.1.2. техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

- инженерных внутридомовых систем: водопроводно-канализационных, электрических, отопления и горячего водоснабжения,
- аварийно-диспетчерское обслуживание и проведение аварийных работ
- прочих элементов общего имущества многоквартирного дома.

Содержание, объем и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, принятые решением общего собрания ТСЖ, приведены в приложении № 3.

3.1.3. текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

- ремонт жилищного фонда (косметический ремонт подъездов, фасадов, козырьков и пр.);
- ремонт инженерных внутридомовых систем водоснабжения, водоотведения (канализации), электрических, отопления, горячего водоснабжения

Содержание, объем и периодичность выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, приведены в приложении № 4.

4. Состав, объем и режим предоставления коммунальных услуг

4.1. В соответствии с проектной документацией на многоквартирный дом в состав коммунальных услуг, предоставляемых собственникам жилых помещений, относятся:

- водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- газоснабжение;
- электроснабжение.

4.2. Параметры предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям нормативных документов, а также настоящему договору.

4.3. Изменения по оплате содержания, ремонта и предоставления коммунальных услуг до истечения срока действия договора могут осуществляться только на основании нормативно правовых актов и документов.

5. Порядок расчета по договору

5.1. Оплата содержания, ремонта общедомового имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг по настоящему договору осуществляется потребителями жилищно-коммунальных услуг по единому платежному документу (ЕДП, счету-квитанции), выставляемому ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.2. Расчет величины оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется:

- за работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома – исходя из стоимости содержания 1 кв. м общей площади жилья, утвержденной решением общего собрания собственников - 15.28 руб./кв. м и общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником;

- за работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома - исходя из стоимости ремонта 1 кв. м общей площади жилья, утвержденной решением общего собрания собственников – 2,50руб/кв.м. и общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником;

- за коммунальные услуги – исходя из стоимости коммунальных услуг, установленных для ресурсоснабжающего предприятия в установленном порядке, и показаниям приборов учета при их наличии или нормативов потребления, установленных органами местного самоуправления, при их отсутствии. Стоимость коммунальных услуг согласно Постановления № 42 от 27 ноября 2009г. Администрации Кондопожского городского поселения составляет:

- водоснабжение – по счетчикам – 11руб. 06коп за 1куб.м холодной воды, без счетчиков – 69руб. 22 коп. на одного человека ;

- водоотведение (канализация) – без счетчика 76руб. 48коп. на одного человека по тарифам,

- отопление - 18руб. 77коп..

5.3. Услуга считается предоставленной при отсутствии письменных жалоб со стороны Собственника.

5.4. Управляющая компания вправе изменить (уменьшить) объем выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (по согласованию с общим собранием Собственников или самостоятельно), а также ограничить (приостановить) предоставление коммунальных услуг при уменьшении Собственником оплаты содержания и ремонта жилья и коммунальных услуг.

5.5. В случае увеличения цен на энергоносители, а также тарифов на услуги от сторонних организаций, стоимость услуг по настоящему договору подлежит пропорциональному увеличению с обязательным составлением дополнительного соглашения.

6. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависима от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

7.2. К указанным обязательствам относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, которые арбитражный суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.

7.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

7.4. Наступление обстоятельств, предусмотренных настоящей статьей, при условии соблюдения требований п. 7.3 настоящего договора, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения.

7.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьей, длятся более двух месяцев. Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего договора.

7. Изменение и расторжение договора

8.1. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке при невыполнении Управляющей компанией своих договорных обязательств

8.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке при невыполнении Собственником своих договорных обязательств, в том числе и финансовых.

8.3. Предложения об изменении Договора оформляются в письменном виде и рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

8.4. Все изменения по договору оформляются дополнительными соглашениями, которые с момента подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

8. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до 31 декабря 2010 года.

9.2. Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем Договоре.

9. Адреса и подписи сторон

Собственник	Управляющая компания
Товарищество собственников жилья «Бумажников 12»	ООО «Управляющая компания «Кондопожстрой» г.Кондопога ул.Советов 6
ИНН 100 310 3630 КПП 100 301 001	ОГРН 1091039000315 ИНН 1003103172 КПП 100301001
Р/С 40702810500850300100 в Петрозаводском филиале ОАО «Банк Москвы».	
 Председатель _____ Крупинская А.Е..	 Директор _____ Крупинский А.В.