Договор управления многоквартирным домом.

г.Саранск «01» апреля 2012г.

ООО Управляющая компания"Домоуправление № 31», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Буяновой Н.Н. действующего на основании Устава и Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «ТСЖ № 250 », именуемая в дальнейшем «ТСЖ», действующая от имени и в интересах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Саранск, ул. Ярославская д.11/2 на основании решения общего собрания членов ТСЖ (протокол №___ от « » 20 г.), в лице председателя правления ТСЖ Кубаревой В.В. действующего на основании Устава, утвержденного Общим собранием Учредителей (протокол №__от « » _____20 г.) заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилых помещений дома на основании протокола №___ от "__" 20 г.

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием членов товарищества собственников жилья, созданного для жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1.3. К отношениям сторон по настоящему Договору применяются

2. Термины, используемые в Договоре

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

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

Общее имущество многоквартирного дома - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, 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 (S=общая площадь/сумма общих площадей).

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

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, отопление, водоотведение, электроснабжение.

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

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- сбор, вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- содержание и 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, который 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 и т.д.).

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

- организацию обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;

- организацию обеспечения ТСЖ и домовладельцев жилищными и коммунальными услугами;

- совершение от имени ТСЖ и за его счёт сделок, необходимых для выполнения функций по управлению многоквартирным жилым домом (договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договора на предоставление жилищных и коммунальных услуг ((водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз бытового мусора) договора на целевое бюджетное финансирование и др.);

- в пределах сумм, собранных платежей домовладельцев и предоставленных органами государственной власти и местного самоуправления субсидий осуществление от имении ТСЖ расчётов с поставщиками жилищных и коммунальных услуг;

- подготовку смет доходов и расходов ТСЖ по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту многоквартирного жилого дома;

- осуществление сбора платежей с домовладельцев, нанимателей, арендаторов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз бытового мусора и иные предоставляемые жилищные и коммунальные услуги;

- ведение необходимой работы, связанной с регистрацией домовладельцев, нанимателей, арендаторов и членов их семей;

- инициирование проведения общих собраний членов ТСЖ по вопросам, связанным с деятельностью Товарищества;

- представление интересов ТСЖ в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах и арбитражных судах, а также во взаимоотношениях с юридическими лицами и гражданами;

- осуществление технического надзора и контроля за качеством предоставляемых ТСЖ и домовладельцам сторонними организациями и гражданами жилищных и коммунальных услуг.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору и на его условиях ТСЖ и собственники помещений в многоквартирном доме поручают, а Управляющая организация

обязуется:

- обеспечить заключение соответствующих договоров с третьими лицами на выполнение работ по надлежащему содержанию, ремонту многоквартирного дома, расположенном по адресу: г. Саранск, ул.Ярославская д.11/2
- обеспечить заключение договоров на предоставление коммунальных услуг собственникам многоквартирного дома с третьими лицами;
- вести учет расчетов с собственниками за жилищно – коммунальные услуги с отражением бухгалтерских операций по начислению, оплате и учету задолженности на своем балансе, учитывая их как целевые платежи собственника;
- вести учет расчетов с поставщиками услуг;
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указывается в приложении №2 к настоящему договору.

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указывается в приложении №1 к настоящему Договору. Указанный перечень может быть изменён дополнительным соглашением сторон, заключенным в письменной форме. В указанном соглашении в обязательном порядке оговариваются вопросы, связанные с изменением размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества. Указанное дополнительное соглашение заключается с одобрения общего собрания членов ТСЖ.

При оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация не несет ответственности за состояние жилых и нежилых помещений, их частей и конструктивных элементов, а также инженерного оборудования, расположенного внутри жилых или нежилых помещений, принадлежащих гражданам и (или) юридическим лицам. Ремонт указанного оборудования производится по письменным заявкам собственников помещений. В исключительных случаях (при авариях и т.п.) заявки могут быть переданы по телефону, факсу, а также иным способом.

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

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

3.5. ТСЖ и собственники помещений в многоквартином доме обязуются оплачивать услуги Управляющей организации и потреблённые коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. С привлечением юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы ТСЖ и собственников помещений в многоквартином доме по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. 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. По требованию ТСЖ и собственников знакомить его представителей с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора. (п.24 Правил содержания).

4.1.5. Проводить технические осмотры многоквартирного дома не реже двух раз в год весной и осенью (до начала отопительного сезона) и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Обеспечить выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Состав работ и сроки их выполнения отражаются в плане – графике, который составляется на год..

Решения о проведении дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании членов ТСЖ по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Организовывать обеспечение собственников помещений коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления и региональным стандартам.

4.1.8. Заключать соответствующие договора в установленном порядке с третьими лицами для обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.2 и 8.3 Договора.

4.1.10. Уведомлять ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома либо иных условий договорных отношений со сторонними организациями в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 (десятого) числа текущего месяца за текущий месяц.

4.1.12. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.13. Расходовать собранные денежные средства строго по целевому назначению для реализации положений настоящего договора.

4.1.14. Рассматривать все претензии собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.15. Обеспечить ТСЖ и собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.16. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.17. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

4.1.18. Передать за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников по мере необходимости.

4.2.3. В случае непредоставления собственниками помещений до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственникам, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г.Саранска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственниками сведений о показаниях приборов учета.

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

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб по мере необходимости.

4.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более шести месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.7. Проверять соблюдение собственниками помещений требований,

установленных пп. 4.3.3 - 4.3.17. Договора.

4.2.8. Взыскивать с собственников помещений в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, либо передать право требования данной задолженности поставщикам коммунальных услуг или иным лицам без согласия собственников.

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

4.3. Собственники помещений и ТСЖ обязуются:

4.3.1. Обеспечивать своевременную и в установленные сроки и порядке оплату за предоставленные по Договору работы и услуги. ТСЖ обязано оказывать содействие Управляющей организации в сборе денежных средств с собственников помещений в многоквартирном доме за жилищно – коммунальные услуги. Счёт-извещение о суммах, подлежащих оплате выставляется Управляющей организации каждому собственнику соответствующего помещения.

4.3.2. Обеспечивать оплату вывоза крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.

4.3.3. Обеспечивать выполнение предусмотренных законодательством санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований.

4.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

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

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

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

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

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

4.3.9. 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.

4.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Саранска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

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

4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащие Собственникам, дееспособных граждан с условиями Договора.

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

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

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

4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников, либо в связи с нарушением Собственниками п.п. 4.3.5., 4.3.6., 4.3.7., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.15. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

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

4.4. Собственники помещений и ТСЖ имеют право:

4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

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

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Республики Мордовия, города Саранска применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник и ТСЖ возмещает расходы, связанные с исполнением настоящего договора.

5.2. Цена договора определяется на основании тарифов, установленных в соответствии с нормативно – правовыми актами уполномоченных органов.

5.3. Оплата собственником оказанных по договору услуг осуществляется на основании выставляемого Управляющей организации счета. Оплата вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

6. Контроль за выполнением

Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору

6.1. Управляющая организация ежегодно в течение 1 (первого) квартала, следующего за отчетным, предоставляет ТСЖ в письменной форме отчет по предоставленным жилищно-коммунальным услугам

6.2. Управляющая организация обязана мотивированно отвечать на устные и письменные обращения собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

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

7. Ответственности сторон

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

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников. В том числе, в случае самовольного вмешательства собственников в устройство инжинерных систем в жилом помещении.

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

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

7.5. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственниками и ТСЖ в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственниками и ТСЖ в

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

9. Форс-мажор

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

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору,

причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

10. Заключительные положения

10.1. Договор заключен на срок 1 год. Начало действия Договора с 01.04. 2012 г. и действует по 01.04.2013г.

10.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

10.3. Договор может быть изменен или расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

10.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации или ТСЖ.

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

10.6. 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.

10.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

10.8. Справочная информация: тел. **56-72-99**

ООО «Управляющая компания «Домоуправление №31»
430033, г. Саранск, ул. Ярославская, д.3,
свидетельство гос. регистрации – серия 13 № 000637511
ОГРН 1051328026859
Режим работы: 08:00 – 17:00 час., перерыв с 12:00 – 13:00 час,
Каждый день с 08:00 – 20:00 (без перерыва) работает диспетчер, тел. 56-72-99
По вопросам начисления и оплаты квитанций за ЖКУ обращайтесь в Абонентский отдел,
по адресу: ул. Ярославская, д.16А, тел. 25-65-35
тел. 071 – аварийная диспетчерская служба.
Также доводим до Вашего сведения, что с 01.05.2009 г. действуют новые тарифы по

оплате за жилое помещение, утвержденные Решением городского Совета депутатов городского округа Саранск от 10 сентября 2008 г. № 171 «Об утверждении платы за жилое помещение».

Обеспечение единообразного подхода при решении социальных проблем и задач в жилищной сфере по содержанию многоквартирного дома осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме , утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170, Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий (ВСН 58-88р), Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда МКД 2-04.2004, утв. Госстроем РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 и т.д..

10.9.Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

приложение №1 - перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;

приложение №2-состав общего имущества многоквартирного дома в отношении которого будет осуществляться управление

11. Реквизиты сторон

ТСЖ №250; ИНН 1328912000 ,КПП 132801001, ОГРН 1091328000609 от 19.03.2009г.ИФНС по Октябрьскому району г. Саранска, серия 13 №001286699

Р\с_____

_____

_____

Председатель правления ТСЖ

_____ **Кубарева В.В.**

Управляющая организация:

ООО Управляющая компания «Домоуправление № 31» 430033, г.Саранск, Ярославская, 3, р/с 40702810700370000033 в ОАО АККСБ «КС-Банк», ИНН 1328903799, БИК 048952749.

Директор

_____ **Буянова Н.Н.**

Приложение №1 к договору управления многоквартирным домом от «19» _03_ 2010 _г. № 1

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Услуги по содержанию общего имущества	Периодичность
	I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1	подметание полов во всех помещениях общего пользования, протирка подоконников	6 раз в нед - в течении 11 месяцев года (12 месяц – 2 раза в неделю)
2	Влажная уборка лестничных площадок (плитка) и маршей	1 раз в нед
3	Влажная уборка лестничных площадок (бетонная стяжка) и маршей	2 раза в мес
4	Мытье пола кабины лифта	6 раз в нед
5	протирка пыли с колпаков светильников в помещениях общего пользования	2 раза в год
6	мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	2 раза в год
7	уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
	II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества	
8	подметание земельного участка в летний период	6 раз в нед
9	уборка мусора с газонов, очистка урн	6 раз в нед
10	уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в нед
11	полив газонов, стрижка газонов	5 раз в год
12	очистка и покраска детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	1 раз в год (весна)
13	текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере необходимости
14	сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов	3 раза в нед
15	сдвижка и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости. Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада
16	ликвидация наледи	1 раз в двое суток во время гололеда
17	сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	по мере необходимости
	III . Услуги вывоза бытовых отходов и содержания лифта	
18	вывоз твердых бытовых отходов	_____раз в нед

19	содержание лифтов	режим работы (включая наличие диспетчерской связи) ежедневно
	IY. Подготовка дома к сезонной эксплуатации	
20	укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год
21	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз в год
22	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости в течении 1 дня в зимний период 3 дней в летний период
23	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, консервация поливочной системы, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год
24	Проверка исправности и прочистка вентиляционных каналов	Проверка 1 раз в год Ремонт по мере необходимости
	Y. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
25	проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	прочистка канализационного лежака 1 раз в год
		проверка исправности канализационного вытяжек 1 раз в год
		проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год
26	регулировка и наладка систем отопления	При пуске системы в осеннее-зимнюю эксплуатацию
27	проверка и ремонт коллективных приборов учета	количество и тип, требующих проведения проверки или ремонта ____ шт, ежегодная проверка и ежемесячное сервисное обслуживание

	YI. Устранение аварий и выполнение заявок населения	
28	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Постоянно в системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения
29	выполнение заявок населения	с момента получения заявки - протечка кровли 1 сутки
		- неисправности трубопроводов и их сопряжений - немедленно
		неисправность осветительного оборудования мест общего пользования в течении 7 суток
		неисправность электр.проводки оборудования 2-3 часа
		неисправность лифта не более 1 суток (за исключением регламентных работ)
	YII.Прочие услуги	
30	Дератизация (уничтожение грызунов)	1 раз в год
31	Дезинсекция (уничтожение насекомых)	1 раз в год

Иные услуги выполняются за счет дополнительной оплаты

Приложение №2 к договору управления № от "19" 03 2010 г.

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома
в отношении которого будет осуществлятся управление

Адрес дома:Ярославская,11/2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Межквартирные лестничные площадки	кв. м.	106
2	Лестницы	кв. м.	207,2
3	Лифты	шт.	2
4	Лифтовые шахты	шт.	2
5	Коридор	кв. м.	
6	Технический этаж	кв. м.	
7	Чердак	кв. м.	
8	Подвал	кв. м.	579,6
9	Крыша	кв. м.	567,8
10	Хоз лоджии	шт.	16
11	Ограждающие несущие и ненесущие		
	конструкции:		
	стены	кв. м.	4779
	перегородки	кв. м.	320
	фундамент	кв. м.	90
	перекрытия	кв. м.	1159,2
12	Электрическое оборудование:		
	- кабель электрический	м.п.	
	- ВРУ	компл.	1
	- провод	м.п.	788
	- счетчики эл. энергии I фазные	шт.	71
	- счетчики эл. энергии III фазные	шт.	2
	- поэтажный щиток	шт.	18
13	Санитарно-техническое оборудование:		
	- трубопроводы розлива хол. воды	м.п.	46
	- трубопроводы розлива гор. воды	м.п.	46
	- стояки холодной воды	м.п.	216
	- стояки горячей воды	м.п.	216
	- стояки системы отопления	м.п.	1008
	- стояки канализации	м.п.	216
	- отопительные приборы	шт.	4
	- трубопроводы розлива отопления	м.п.	184
	- элеваторный узел	компл.	1
	- узел учета тепловой энергии (теплосчетчик)	компл.	
	- водомерный узел хол. воды	компл.	
	- насосная группа системы хол. водоснаб	компл.	
	- водомерный узел гор. воды	компл.	
	- трубопроводы коллектора канализации	м.п.	12
	- газопровод	м.п.	216
	-ливневая канализация	м.п.	85
	- придомовой дренаж	м.п.	30
	- антенное хозяйство	м.п., шт.	
14	Земельный участок:		
	- площадь асфальтового покрытия	кв. м.	378
	- площадь зеленой зоны	кв. м.	1500
	- площадь застройки	кв. м.	579,6
	- элементы благоустройства		
15	Наружные подводящие инженерные коммун		
	- сети водопроводные	м.п.	
	- сети канализационные	м.п.	
	- сети электроснабжения	м.п.	
	- сети отопления	м.п.	
	- сети горячего водоснабжения	м.п.	
	- сети газоснабжения	м.п.	46
	- сети наружного освещения	м.п.	

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору управления многоквартирным домом № б/н от 19.03.2010 г.

г. Саранск 16 июля 2009 г.

ООО «Управляющая компания «Домоуправление №31», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Буяновой Нины Николаевны, действующего на основании Устава и

собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Саранск, ул.** Ярославская д.11\2, именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящее соглашение о нижеследующем.

1. Внести в договор управления многоквартирным домом № б/н от 19.03.2010 г. следующие изменения и дополнения к п. 10.8. настоящего договора и изложить его в следующей редакции:

10.8. Справочная информация: тел. **56-72-99**
ООО «Управляющая компания «Домоуправление №31»
430033, г. Саранск, ул. Ярославская, д.3,
свидетельство гос. регистрации – серия 13 № 000637511
ОГРН 1051328026859
Режим работы: 08:00 – 17:00 час., перерыв с 12:00 – 13:00 час,
Каждый день с 08:00 – 20:00 (без перерыва) работает диспетчер, тел. 56-72-99
По вопросам начисления и оплаты квитанций за ЖКУ обращайтесь в Абонентский отдел, по адресу: ул. Ярославская, д.16А, тел. 25-65-35
тел. 071 – аварийная диспетчерская служба.

Также доводим до Вашего сведения, что с 01.05.2009 г. действуют новые тарифы по оплате за жилое помещение, утвержденные Решением городского Совета депутатов городского округа Саранск от 10 сентября 2008 г. № 171 «Об утверждении платы за жилое помещение».

Обеспечение единообразного подхода при решении социальных проблем и задач в жилищной сфере по содержанию многоквартирного дома осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме , утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170, Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий (ВСН 58-88р), Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда МКД 2-04.2004, утв. Госстроем РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 и т.д.

2. Настоящее соглашение вступает в силу с 16 июля 2009 года, и следует судьбе договора.

3. Настоящее соглашение составлено в двух идентичных экземплярах, равных по юридической силе, каждый на одном листе, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

4. Подписи Сторон:

«Управляющая организация»
ООО «Управляющая компания «Домоуправление №31»
430033, г. Саранск, ул. Ярославская, д.3, ИНН 1328903799, КПП 132801001
р/с 40702810200370000033 в АККСБ «КС БАНК» к/с 30101810500000000749
БИК 048952749

_____ Н.Н.Буянова
М.П.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
о внесении изменений в договор управления многоквартирным домом № б/н от 19.03.2010 г.

г. Саранск « »_____2009г.

ООО «Управляющая компания «Домоуправление №31», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Буяновой Нины Николаевны, действующего на основании Устава и

собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Саранск, ул.** Ярославская д.11\2, именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящее соглашение о нижеследующем.

1. Внести в договор управления многоквартирным домом № б/н от 19.03.2010 г. следующие изменения и изложить его в следующей редакции:

Пункты 4.2.3, 4.3.14 изложить в следующей редакции: собственникам помещений самостоятельно указывать в специальных графах платёжного документа (за исключением тепловой энергии на отопление) объем (количество) потребленных в течении расчетного периода коммунальных ресурсов.

Пункты 4.2.4, 4.2.5 изложить в следующей редакции: осуществлять проверку правильности снятия собственниками помещений показаний индивидуальных приборов учёта, их исправности, а также целостности на них пломб, в заранее согласованное с потребителем время, не чаще 1 раза в 6 месяцев.

Пункт 4.3.2 исключить.

Пункт 4.3.5 изложить в следующей редакции: обеспечить доступ в принадлежащее собственнику помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое им жилое помещение, для работ по ликвидации аварий - в любое время.

2. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и становится неотъемлемой частью Договора.

3. Настоящее соглашение составлено в двух идентичных экземплярах, равных по юридической силе, каждый на одном листе, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

4. Подписи Сторон:

«Управляющая организация»
ООО «Управляющая компания «Домоуправление №31»
430033, г. Саранск, ул. Ярославская, д.3, ИНН 1328903799, КПП 132801001
р/с 40702810200370000033 в АККСБ «КС БАНК» к/с 30101810500000000749
БИК 048952749

_____ Н.Н.Буянова
М.П

«Собственники»
Председатель домового комитета

Российская Федерация Республика Мордовия г.Саранск Товарищество собственников жилья "№250" ИНН 1328912000 ОГРН 1091328000609

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
о внесении изменений в договор управления многоквартирным домом № б/н от 19.03.2010г.

г. Саранск «30» апреля 2010г.

ООО «Управляющая компания «Домоуправление №31», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Буяновой Нины Николаевны, действующего на основании Устава и

собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Саранск, ул.** Ярославская д.11/2 именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящее соглашение о нижеследующем.

1. Внести в договор управления многоквартирным домом № б/н от 19.03.2010г. следующие изменения и изложить его в следующей редакции:

Пункты 5.2 «Цена договора определяется общим собранием с учетом тарифов предложенных управляющей организацией. Размер платы устанавливается в размере, обеспечивающим содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства.

В случае, если собственники помещений МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, цена договора определяется по тарифам, установленным органом местного самоуправления

2. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и становится неотъемлемой частью Договора.

3. Настоящее соглашение составлено в двух идентичных экземплярах, равных по юридической силе, каждый на одном листе, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

4. Подписи Сторон:

«Управляющая организация»
ООО «Управляющая компания «Домоуправление №31»
430033, г. Саранск, ул. Ярославская, д.3, ИНН 1328903799, КПП 132801001
р/с 40702810200370000033 в АККСБ «КС БАНК» к/с 30101810500000000749
БИК 048952749

_____ Н.Н.Буянова
М.П

«Собственники»
Председатель домового комитета Алексанина В.Т.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

о внесении изменений в договор управления многоквартирным домом № б/н от 19.03.2009г.

г. Саранск «01» февраля 2010г.

ООО «Управляющая компания «Домоуправление №31», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Буяновой Нины Николаевны, действующего на основании Устава и

собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Саранск, ул.** Ярославская д.11\2, именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящее соглашение о нижеследующем.

1. Внести в договор управления многоквартирным домом № б/н от 19.03.2009 г. следующие изменения и изложить его в следующей редакции:

Пункт 4.1.11. дополнить предложение: то есть производить начисление платежей с учетом аванса.

2. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и становится неотъемлемой частью Договора.

3. Настоящее соглашение составлено в двух идентичных экземплярах, равных по юридической силе, каждый на одном листе, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

4. Подписи Сторон:

«Управляющая организация»

ООО «Управляющая компания «Домоуправление №31»
430033, г. Саранск, ул. Ярославская, д.3, ИНН 1328903799, КПП 132801001
р/с 40702810200370000033 в АККСБ «КС БАНК» к/с 30101810500000000749
БИК 048952749

_____ Н.Н.Буянова

М.П

«Собственники»

Председатель домового комитета ТСЖ "№250" Александрина В.Т.