ДОГОВОР
на техническое обслуживание (содержание, текущий ремонт общего имущества) в доме и предоставление коммунальных услуг

г. Тюмень,
Тюменская обл. «01» апреля 2010 г.

Товарищество собственников жилья «Московский тракт 137», в лице председателя правления Ванеева Вячеслава Поликарповича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество-М», в лице генерального директора Галкина Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

совместно и по отдельности именуемые «Стороны(а)», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1.В соответствии с настоящим договором Исполнитель по заданию Заказчика за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Россия, Тюменская область, город Тюмень, улица Московский тракт, дом №137 (далее по тексту в соответствующих падежах – «многоквартирный дом»), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом многоквартирном доме лицам.

1.2.Техническое обслуживание многоквартирного дома включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями в многоквартирном доме;
- надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.3.Техническое обслуживание многоквартирного дома осуществляется Исполнителем в интересах Заказчика и пользователей помещений.

Под пользователями помещений в многоквартирном доме признаются:

- члены ТСЖ «Московский тракт 137» и члены их семей;
- собственники жилых помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами ТСЖ «Московский тракт 137», и члены их семей;
- наниматели жилых помещений в многоквартирном доме и члены их семей;
- собственники нежилых помещений в многоквартирном доме;
- арендаторы жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. Права и обязанности Сторон

2.1.Исполнитель обязан:

2.1.1.Приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему договору в срок не позднее 30-ти дней со дня его подписания.

2.1.2.В течение действия настоящего договора выполнять работы и оказывать услуги, связанные с техническим обслуживанием многоквартирного дома самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

2.1.3.Производить расчетно-кассовое обслуживание пользователей помещений в многоквартирном доме.
2.1.4.Информировать пользователей помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
2.1.5.Обеспечивать предоставление пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.
2.1.6.Выполнять работы и оказывать услугу по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- проведение профилактических осмотров (обследований) с целью выявления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению;
- техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования многоквартирного дома;
- содержание помещений многоквартирного дома (лестничных клеток, чердаков, подвалов и тех. этажей);
- содержание придомовой территории многоквартирного дома;
- выполнение планово-предупредительных (профилактических) ремонтов, согласно плана-графика, утвержденного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- своевременная подготовка многоквартирного дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования многоквартирного дома.

2.1.7.Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.
2.1.8.Обеспечивать реализацию решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.Исполнитель вправе:

2.2.1.Совершать сделки с третьими лицами, связанные с техническим обслуживанием многоквартирного дома, только в интересах Заказчика и пользователей помещений в случаях, предусмотренных настоящим договором.
2.2.2.Заключать договоры на обслуживание, ремонт и эксплуатацию общего имущества в многоквартирном доме.
2.2.3.Планировать смету расходов на текущий год, включая затраты по эксплуатации, на ремонт, реконструкцию, а также на другие цели, необходимые для нормального функционирования многоквартирного дома, согласованные и утвержденные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
2.2.4.Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов ТСЖ «Московский тракт 137» размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
2.2.5.Самостоятельно определять способ внесения пользователями помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.
2.2.6.Принимать меры по взысканию задолженности пользователей помещений в многоквартирном доме по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением судебных расходов на ответчика.
2.2.7.Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.8.Вносить предложения пользователям помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
2.2.9.Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их пользователями помещений не по назначению.
2.2.10.Требовать надлежащего исполнения Заказчиком своих обязанностей по настоящему договору.
2.2.11.Требоать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчика или пользователей помещений в многоквартирном доме.
2.2.12.Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

2.3.Заказчик обязан:

2.3.1.Передать Исполнителю ключи от электрощита и технических помещений, а также копии следующих документов, заверенных надлежащим образом: технический паспорт на домовладение, паспорта на лифты, исполнительскую документацию по инженерным коммуникациям, учредительные документы.
2.3.2.Оказывать содействие Исполнителю в рамках настоящего договора.

2.4.Заказчик вправе:

2.4.1.Требовать надлежащего исполнения Исполнителем его обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений в многоквартирном доме, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.
2.4.2.Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по настоящему договору в соответствии с ЖК РФ и настоящим договором.
2.4.3.Вносить предложения по совершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе, а также по выявлению недостатков в исполнении настоящего договора.

2.5.Пользователи помещений в многоквартирном доме обязаны:

2.5.1.Поддерживать занимаемое жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.
2.5.2.Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым помещением, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
2.5.3.Использовать занимаемое жилое помещение в соответствии с его назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.
2.5.4.Соблюдать и поддерживать занимаемое жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.
2.5.5.При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя.
2.5.6.Немедленно сообщить Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя.
2.5.7.Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.5.8.Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.
2.5.9.Задолженность по квартплате, оплате за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие услуги, образовавшиеся в период управления многоквартирным домом Некоммерческим партнерством «Содружество-М» (по состоянию на 01.04.2010 г.), перед Некоммерческим партнерством «Содружество-М» оплатить ООО «УК «Содружество-М», т.к. «01» апреля 2010 г. между Некоммерческим партнерством «Содружество-М» и ООО «УК «Содружество-М» произошла уступка права (требования) на получение (в т.ч. в судебном порядке) причитающейся Некоммерческому партнерству «Содружество-М» дебиторской задолженности жильцов, собственников и арендаторов нежилых помещений многоквартирного дома.
2.5.10.Извещать Исполнителя об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10-ти рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.6.Пользователи помещений в многоквартирном доме вправе:

2.6.1.Требовать надлежащего исполнения Исполнителем его обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений в многоквартирном доме, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.
2.6.2.Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по настоящему договору в соответствии с ЖК РФ и настоящим договором.
2.6.3.Вносить предложения по совершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе, а также по выявлению недостатков в исполнении настоящего договора.

3. Цена договора

3.1.Цена технического обслуживания многоквартирного дома определяется ежегодно в соответствии со сметой затрат, представляемой Исполнителем, которая утверждается на общем собрании членов ТСЖ «Московский тракт 137».

3.2.Цена технического обслуживания многоквартирного дома, определенная сметой затрат и утвержденная общим собранием членов ТСЖ «Московский тракт 137», действует в течение одного года.

Под годом понимается период времени с 1-го января по 31-ое декабря соответствующего года. Первый год действия настоящего договора начинается с момента его заключения по 31-ое декабря 2010 г.

3.3.Исполнитель обязан представить смету затрат на наступающий год не позднее 1-го ноября текущего года в случае своевременного утверждения тарифов на коммунальные услуги Администрацией города Тюмени. Общее собрание членов ТСЖ «Московский тракт 137» обязано утвердить смету затрат на наступающий год, представленную Исполнителем, не позднее 25-го декабря текущего года.

При расчетах за жилое помещение и коммунальные услуги, прочие услуги будут применяться новые тарифы со дня введения их в действие органами местного самоуправления в соответствии с постановлением Администрации города Тюмени при условии уведомления Исполнителем пользователей помещений в многоквартирном доме об этом не менее чем за 1 (один) месяц. Если Исполнитель не выполнил условие об уведомлении пользователей помещений в многоквартирном доме об изменении размеров платы за содержание жилого помещения, коммунальные услуги и прочие услуги, то новые тарифы будут применяться при расчетах по истечении 30-ти дней с момента уведомления.

Если Исполнитель в срок, установленный настоящим пунктом договора, не представит смету затрат на наступающий год, то в наступившем году будет действовать цена предыдущего года. Если Заказчик в установленный настоящим пунктом договора срок не проведет общее собрание своих членов, то смета затрат на наступающий год, представленная Исполнителем, считается утвержденной.

3.4.При принятии собственниками помещений в многоквартирном доме решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в

многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ утверждается общим собранием членов ТСЖ «Московский тракт 137».

3.5.Цена настоящего договора не включает стоимость коммунальных услуг.

3.5.1.Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.5.2.Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета. При отсутствии индивидуальных приборов учета у собственников жилых помещений - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным органами местного самоуправления города Тюмени, а у собственников нежилых помещений - в соответствии с договором, заключенным с ними.

3.5.3.Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

3.5.4.При изменении тарифов па оплату коммунальных услуг, в период действия настоящего договора, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется.

Размер платы для каждого пользователя помещения в многоквартирном доме определяется в следующем порядке:

$$P^n = P / S \times S^n / 12$$

где:

P^n – размер платы;

P – цена договора,

S – площадь всех помещений, принадлежащих отдельным пользователям помещений;

S^n – площадь помещений, принадлежащих пользователю помещений, для которого определяется - P^n.

3.6.Размер ежемесячного платежа определяется ежегодно при утверждении сметы затрат общим собранием членов ТСЖ «Московский тракт 137».

3.7.Ежемесячный платеж и плата за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором, вносятся из расчета размера таких платежа и платы пользователями помещений в многоквартирном доме.

3.8.Капитальный ремонт многоквартирного дома оплачивается собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.9.Оплата услуг, работ, оказанных (выполненных) Исполнителем, а также коммунальных услуг осуществляется путем перечисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Исполнителя или их внесения в его кассу на основании платежных документов, выставляемых Исполнителем в адрес соответствующих плательщиков (пользователей помещений в многоквартирном доме).

3.9.1.Форма и содержание указанных платежных документов для конкретных плательщиков определяются Исполнителем в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.10.Неиспользование помещений не является основанием не внесения платы за него и коммунальные услуги. При временном отсутствии пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

3.11.В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.12.В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ, Исполнителем производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме. В случае

некачественного выполнения работ, Заказчики вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и, соответственно, пересчета размеров платы либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4. Ответственность Сторон

4.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Исполнитель и Заказчик несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Исполнитель освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий настоящего договора оказалось невозможным вследствие вины пользователей помещений в многоквартирном доме, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязанностей; по причине того, что в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным исполнение обязательств, а также вследствие действия непреодолимой силы.

4.2.Исполнитель не несет ответственность по обязательствам Заказчика.

4.3.Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Исполнителю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей не момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока платы по день фактической выплаты включительно.

4.4.Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору, возмещаются виновной Стороной в установленном действующим законодательством РФ порядке. Расходы по ликвидации аварий, произошедших по вине Заказчика, возмещает Заказчик.

4.5.Исполнитель, в соответствии с действующим законодательством РФ, несет гражданско-правовую ответственность в полном объеме за причиненные имуществу Заказчика (если последний докажет) убытки и ущерб, явившиеся причиной неправомерных действий (бездействий) Исполнителя и (или) его работников при выполнении работ в рамках настоящего договора.

4.6.Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, а также в случае затопления квартиры в результате аварии в расположенной выше квартире по вине Заказчика. В случае отсутствия возможности в срочном устранении аварии (отсутствие доступа к месту аварии), полную материальную ответственность несет пользователь помещения в многоквартирном доме.

4.7.Заказчик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с нормами действующего законодательства РФ о пожарной безопасности.

5. Порядок разрешения споров

5.1.Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

5.2.В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3.Все претензии по выполнению условий настоящего договора предъявляются Сторонами в письменной форме и направляются контрагенту заказным письмом или вручается лично под расписку.

6. Условия и порядок изменения и расторжения договора

6.1.Настоящий договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

6.2.Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

6.3.Об изменении и (или) расторжении настоящего договора Сторона-инициатор обязана уведомить другую Сторону не позднее, чем за 30-ть дней.

6.4.Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора.

7. Срок действия договора

7.1.Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует 2 (Два) года, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока действия договора не последует заявления одной из Сторон об отказе от настоящего договора, его пересмотре, либо о заключении нового договора.

8. Прочие условия

8.1.Настоящий договор составлен на 7-ми листах, в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

8.2.При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей ЖК РФ:

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» и «Правилами изменения размеров 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», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491;
- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. №307;
- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. №170;
- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 . №25.

8.3.Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

9. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

9.1.Заказчик

Товарищество собственников жилья
«Московский тракт 137»
Юридический адрес: 625049,
г. Тюмень, ул. Московский тракт, д. №137
Тел.: 30-57-36; 8(906)-821-50-36
ИНН/КПП 7204096342/720401001
ОГРН 1067203012854

Председатель правления ТСЖ «Московский тракт 137»

_____ /В.П. Ванеев/
(подпись)

М.П.

9.2.Исполнитель

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Содружество-М»
Юридический и фактический адреса:
625025, г. Тюмень, ул. Мира, д. №57 кв. №4
тел/факс: (3452) 34-37-34; тел.: 34-38-83
р/с 40702810367100009406
Западно – Сибирский банк Сбербанка РФ
г. Тюмень
к/с 30101810800000000651
ИНН 7204152741, КПП 720401001
БИК 047102651
ОГРН 1107232011248

Ген. директор ООО «УК «Содружество - М»

_____ /А.В. Галкин/
(подпись)

М.П.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

4 (четыре) листа (ов)

Председатель правления
ТСН «Московский тракт»
В.Г. Ваганов