

Договор № 42
управления многоквартирными домами ТСЖ «Октябрьский»

Московская область
Люберецкий муниципальный район
г.п. Октябрьский

«01» 07 2008г.

Муниципальное Унитарное Предприятие «Октябрьское Жилищное Управление», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Нечаева А.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество Собственников Жилья «Октябрьский», в лице Председателя правления Крупкиной В.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников и нанимателей жилищного фонда домов №1,6 ул. 60 лет Победы, г.п. Октябрьский, Люберецкого муниципального района, Московской области №- 1 от 11 мая 2008г. и являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору управления многоквартирными домами (далее «МКД»), Управляющая компания по заданию ТСЖ «Октябрьский», в течение срока действия договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов №№ 1,6 ул. 60 лет Победы, г.п. Октябрьский, Люберецкого муниципального района, Московской области, в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

2.2. По заданию ТСЖ «Октябрьский», Управляющая компания принимает на себя обязательства по организации предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям многоквартирных домов №№1,6 ул. 60 лет Победы, г.п. Октябрьский, Люберецкого муниципального района, Московской области.:

- услуги по водоснабжению;
- услуги по водоотведению;
- услуги по горячему водоснабжению;
- услуги по отоплению;
- услуги по техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций и инженерных систем зданий, санитарному содержанию жилищного фонда;
- услуги по сбору и вывозу мусора, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность;
- услуги по коллективной антенне;
- услуги по капитальному ремонту для собственников помещения и наем жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, а ТСЖ «Октябрьский» обязуется оплатить результат работы, в соответствии с п.4 настоящего договора и разделом 7 ЖК РФ.

2.3. Состав общего имущества МКД, далее «Имущество», в отношении которого будет осуществляться управление: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое (в том числе пожарная сигнализация, дымоудаление), санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одной квартиры, земельный участок, на котором расположен МКД с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объекты, расположенные на земельном участке.

2.4. Работы (услуги) Управляющая компания выполняет (оказывает) своими или привлеченными силами.

3. Обязанности Сторон

3.1. Общие обязанности:

3.1.1. В своей деятельности ТСЖ «Октябрьский» и Управляющая компания обязуются обеспечивать выполнение требований по эксплуатации, содержанию и ремонту Имущества, технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом, установленных действующими законодательными, нормативными и методическими документами, регламентирующими вопросы эксплуатации, содержания и ремонта Имущества данного вида.

Условия предоставления жилищно-коммунальных услуг определены действующим законодательством РФ.

3.1.2. За пределами исполнения обязательства по настоящему Договору Управляющая компания полностью свободна в своей деятельности, и ТСЖ «Октябрьский», собственники и наниматели не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Управляющей компании в случае, если она не нарушает условий настоящего Договора.

3.2. Управляющая компания обязана:

3.2.1. Обеспечивать предоставление услуг и работ по содержанию и текущему ремонту Имущества в МКД и выполнять следующие основные функции:

- заключать договоры на поставку коммунальных услуг и выполнение работ;

- осуществлять контроль за количеством и качеством предоставляемых услуг, а также за соблюдением условий заключенных договоров;
- поддерживать в надлежащем исправном состоянии Общее имущество МКД;
- принимать участие в работе по выявлению причин аварийных ситуаций;
- планировать деятельность по управлению Имуществом;
- разрабатывать предложения и реализовать решения, совместно принятые ТСЖ «Октябрьский», собственниками и нанимателями в порядке, установленном действующим законодательством, направленные на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание Имущества;
- обеспечить проведение технических осмотров Имущества;
- утверждать перечень требуемых работ по ремонту и обслуживанию Имущества, его инженерного оборудования и устройств;
- обеспечить выполнение работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту домов (в соответствии с действующими нормативами);
- обеспечить содержание зданий и придомовой территории в соответствии со САНиП;
- обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание;
- обеспечить подготовку МКД к сезонной эксплуатации;
- своевременно, за 10 (десять) рабочих дней, информировать ТСЖ «Октябрьский» о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления).

3.2.2. Выполнять за дополнительную плату поручения ТСЖ «Октябрьский», не связанные с основными работами, предусмотренными п. 3.2.1. настоящего Договора.

3.2.3. Безвозмездно исправить все выявленные недостатки, если в процессе выполнения работы Управляющая компания допустила отступление от условий настоящего Договора, ухудшившее качество Работы.

3.2.4. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, предоставлять ТСЖ «Октябрьский» отчет о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий год.

3.3. ТСЖ «Октябрьский» обязано:

3.3.1. Контролировать своевременную и полную оплату собственниками и нанимателями жилых помещений за оказанные услуги Управляющей компании, предусмотренные настоящим Договором, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений МКД, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.2. Проводить работу с должниками по расчетам за оказанные услуги, с целью повышения сбора платежей.

3.3.3. В случае расторжения настоящего Договора с Управляющей компанией, оплатить фактически выполненные работы и погасить образовавшуюся задолженность.

3.3.4. В случае совершения с Имуществом каких-либо сделок, уведомить об этом Управляющую компанию, не позднее 5-ти дней с даты совершения сделки.

3.3.5. Обеспечить доступ представителей Управляющей компании в помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.6. При неиспользовании помещений в МКД сообщать Управляющей компании контактные телефоны собственников или нанимателей жилых помещений, адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям при отсутствии в городском поселении более 24 часов собственника или нанимателя данного помещения.

3.3.7. Обеспечить хранение документов, решений и Протоколов общих собраний собственников;

3.3.8. Осуществлять контроль за использованием жилых и нежилых помещений по назначению;

3.3.9. Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельного участка в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния.

3.4. Управляющая компания вправе:

3.4.1. Применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам и поставщикам услуг, допустившим снижение качества предоставляемых услуг.

3.4.2. Предупреждать ТСЖ «Октябрьский» и принимать меры в рамках действующего законодательства по устранению допущенных ТСЖ «Октябрьский», собственниками и нанимателями нарушений, связанных с использованием жилых и (нежилых) помещений не по назначению.

3.4.3. Принимать меры в рамках действующего законодательства к лицам, несвоевременно и (или) не полностью внесшим плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.4.4. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника и нанимателя жилого помещения, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.4.5. В случае не внесения в установленный срок платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги Управляющая компания имеет право произвести начисление собственнику и нанимателю жилого помещения пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.5. ТСЖ «Октябрьский» имеет право:

3.5.1. На своевременное и качественное предоставление коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами.

3.5.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в принятии решений при изменении планов работ.

3.5.3. Требовать от Управляющей компании перерасчета платежей собственникам и нанимателям жилого помещения, указанных в п. 4 настоящего Договора вследствие отсутствия или ненадлежащего качества жилищных и коммунальных услуг в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативами, действующими на территории городского поселения Октябрьский.

3.5.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.

3.5.5. Контролировать выполнение Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт, размера платы за коммунальные услуги и порядок внесения платы

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт МКД.

Плата за коммунальные услуги для собственника и нанимателя жилого помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, и т.д.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Правлением ТСЖ «Октябрьский».

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

4.4. Размер платы, указанный в п. 4.2, п. 4.3. настоящего Договора и обслуживание жилого и нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов ТСЖ «Октябрьский».

4.5. Плата собственниками и нанимателями жилого помещения Управляющей компании цены настоящего Договора осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в платежном документе, предъявляемом ежемесячно расчетным центром (МУП «Информационно-расчетный центр» г.п. Октябрьский, ул. Текстильщиков д.2а).

4.6. Оплата производится до 10 числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.8. Условия оплаты поручений ТСЖ «Октябрьский», не связанные с основными Работами, предусмотренными п. 3.2.2. настоящего Договора, определяются отдельным соглашением.

4.9. Неиспользование собственником и нанимателем жилого помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

5. Ответственность сторон

5.1. За неоплату или несвоевременную оплату платежей собственниками и нанимателями жилых помещений, ТСЖ «Октябрьский» несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами.

5.2. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора будут, по возможности, разрешаться путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, стороны, после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий, передают их на рассмотрение в суде.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01.07. 2008г. и действует до 30.06 2009г.

7.2. Срок действия настоящего Договора один год.

7.3. Настоящий Договор считается продленным на новый срок, если за два месяца до окончания срока не последует письменного предложения о расторжении настоящего Договора или его пересмотре.

7.4. Управляющая компания за тридцать дней до прекращения срока действия настоящего Договора обязана передать всю техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением документы председателю ТСЖ «Октябрьский».

7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и ТСЖ «Октябрьский».

7.6. Расторжение Договора не является основанием для ТСЖ «Октябрьский» в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Ни одна из сторон не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, причем обстоятельство непреодолимой силы непосредственно повлияло на исполнение обязательства.

8.2. Обязанность доказывания обстоятельства непреодолимой силы лежит на стороне, не выполнившей свои обязательства.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего Договора.

10. Адреса и реквизиты Сторон

«Управляющая компания»:

МУП «Октябрьское Жилищное Управление»

140060 Московская область,
Люберецкий район,
пос. Октябрьский, ул. Комсомольская д.5
ИНН 5027090498
КПП 502701001
Р/с 40702810510000000128
В ОАО «Эталонбанк» г. Москва
К/с 3010181080000000977
БИК 044525977

Директор
МУП «Октябрьское Жилищное Управление»


А.И. Нечаев


ТСЖ «Октябрьский»:

140060 Московская область,
Люберецкий район,
пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков кв.1, кор.1
КПП 502701001
р/с 40703810540240100653
в Люберецком ОСБ №7809 Сбербанк России
ИНН 5027113508
БИК 044525225
к/с 3010181040000000225

Председатель правления ТСЖ «Октябрьский»




**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
собственников помещений и членов ТСЖ «Октябрьский»
в домах №1 и №6 по ул.60 лет Победы,
пос.Октябрьский, Люберецкий р-н, Московская обл.**

Место проведения:
пос.Октябрьский, ул.60 лет Победы,
детская площадка между д.1 и д.6

Время проведения: 18.00-20.40
Дата проведения: 11 мая 2008г.

На собрании согласно регистрационных листов присутствовали: собственники помещений домов №1 и №6, ул.60 лет Победы, пос.Октябрьский, обладающие 11703,30 кв.м, что составило 63,1% общей площади. Кворум обеспечен.

Председатель собрания – Крупкина В.А., председатель правления ТСЖ «Октябрьский».

Секретарь собрания – Рыбальченко Л.В. (д.6 кв.35).

Согласно Протокола счётной комиссии общего собрания по выбору способа управления многоквартирными домами по адресу: ул.60 лет Победы д.1 и д.6, пос.Октябрьский, Люберецкий р-н, Московская область за избрание способа управления многоквартирным домом – управляющая компания МУП «ОЖУ» с сохранением ТСЖ:

«ЗА»: 10284,2 кв.м, 55,8% голосов.

«ПРОТИВ»: 913,1 кв.м, 5,0% голосов (за управление многоквартирным домом ТСЖ «Октябрьский»)

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ»: 506,0 кв.м, 2,3% голосов.

Решение, принято большинством голосов: Выбрать способ управления многоквартирными домами – управляющую компанию МУП «Октябрьское Жилищное Управление» и председателю ТСЖ «Октябрьский» подписать с МУП «ОЖУ» договор управления многоквартирным домом (д.1 и д.6).

Председатель собрания

Секретарь собрания

« »

2008г.

В.А.Крупкина

Л.В.Рыбальченко

