

ДОГОВОР № 54\01\14
управления общего имущества многоквартирного дома

г. Киров

«01» февраля 2014года.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Камри» ИНН:4348016328, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Курбатовой Надежды Владимировны, действующего на основании Устава с одной стороны и ТСЖ «Лепсе 77\1» по адресу 610048 г. Киров, Лепсе 77\1, в лице председателя правления Трухина В.И., действующего на основании Устава, утвержденного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и указанного в протоколе от 19 ноября 2013 года., именуемое далее «Собственник» с другой стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом по адресу (далее Договор) о нижеследующем.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (шаровый кран) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Шаровый кран относится к общему имуществу.
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – по клеммам квартирного счетчика. Квартирный электросчетчик к общему имуществу не относится

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.4. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

1.5. Текущий ремонт общего имущества МКД производится на основании годового и квартальных планов на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. Управляющая компания по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, услуги лифта.

Холодная вода, водоотведение и холодная вода для приготовления горячей воды – ресурсоснабжающая организация ОАО «Кировские коммунальные системы».

Отопление и теплоэнергия для приготовления горячей воды – ресурсоснабжающая организация ОАО «Кировская теплоснабжающая компания».

Электроэнергия – ресурсоснабжающая организация ОАО «Кировэнергосбыт».

Лифтовое оборудование – ООО «Лифткомплекс».

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

- 2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты, указанной в Протоколе и определенной общим собранием собственников МКД.
- 2.1.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества МКД и текущему ремонту общего имущества МКД, в соответствии с утвержденным планом работ.
- 2.1.3. Представлять интересы ТСЖ по предмету настоящего Договора, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
- 2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома, прекращать подачу коммунального ресурса, в случае аварии на имуществе собственника. Телефон круглосуточной аварийно-диспетчерской службы 64-68-58, 32-15-76.
- 2.1.5. Предоставлять собственникам коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для них объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. С целью предоставления коммунальных услуг в интересах ТСЖ и за его счет заключить договора с ресурсоснабжающими организациями.
- 2.1.6. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.
- 2.1.7. Предварительно уведомлять Собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров устно или в письменной форме путем направления в его адрес письменного уведомления о дате и времени проведения осмотра, но не позднее чем за 5 рабочих дней до начала проведения. В уведомлении должен быть указан номер телефона по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время, но позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления.
- 2.1.8. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственниками за содержание, текущий и капитальный ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление ЕПД не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.
- 2.1.9. Информировать Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ.
- 2.1.10. Своевременно информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.
- 2.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников на качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течении 10 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) направлять Собственнику письменный ответ со ее удовлетворении либо отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.
- 2.1.12. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, за исключением информации об окончании отопительного периода и начале проведения гидравлических испытаний ресурсоснабжающими организациями.

2.2.3. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения Собственником обязанности в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей компании в целях, указанных в п. 2.1.6. настоящего договора.

2.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца поверку правильности снятия Собственниками показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета и сохранность пломб.

2.2.5. Приостанавливать или ограничить в порядке, установленном Законодательством, подачу Собственникам коммунальных ресурсов.

2.2.6. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества подрядные организации, при условии согласования стоимости работ с правлением ТСЖ.

2.2.7. Для принятия решений вносить предложения, на рассмотрение правления ТСЖ, об оплате расходов на капитальный и текущий ремонт МКД, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.2.8. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников МКД.

2.2.9. Вносить предложения правлению ТСЖ о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

2.2.10. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

2.2.11. По решению общего собрания Собственников привлекать денежные средства перечисленные собственников на капитальный ремонт в ремонт общего имущества МКД.

2.2.12. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые собственниками.

2.2.13. Осуществлять за отдельную плату и по отдельному договору иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

2.2.14. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей компании за содержание, текущий и капитальный ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ.

2.3.3. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно осуществлять вывоз строительного мусора, либо произвести оплату стоимости талонов на вывоз данного мусора и аренду автотранспорта в Управляющую компанию.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов. Не допускать складирование строительных материалов в коридорах и на лестничных клетках.

2.3.5. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, мощность подключения которых превышает максимально допустимую нагрузку;

квартиры оборудованные электроплитами – в 7 кВт.

2.3.6. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.7. Допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое помещение представителей Управляющей компании, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей компании также для ликвидации аварий в любое время.

2.3.8. Допускать представителя Управляющей компании в занимаемое им жилое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, наличие пломб на данных приборах, а также достоверности переданных Собственником в Управляющую компанию сведений о показаниях таких приборов и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

2.3.9. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них в Управляющую компанию, при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.10. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.11. При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно снимать показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую компанию не позднее 26-го числа текущего месяца.

2.3.12. В целях учета потребленных коммунальных ресурсов использовать индивидуальные приборы учета соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

2.3.13. Уведомлять Управляющую компанию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.3.14. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей компании предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества МКД.

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

2.3.16. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.4. Собственники не вправе:

2.4.1. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании.

2.4.2. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и технической документацией на МКД.

2.4.3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения, демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов.

2.4.4. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

2.4.5. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.5. Собственники вправе:



2.5.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей компанией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

2.5.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

2.5.3. Получать от Управляющей компании сведения о состоянии своих расчетов по оплате за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги.

2.5.4. Требовать от Управляющей компании составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.5.5. Требовать от Управляющей компании изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

2.5.6. Требовать от представителя Управляющей компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение Собственника для проведения состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии.

2.5.7. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определить объемы потребленных коммунальных ресурсов.

2.5.8. Требовать от Управляющей компании уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

2.5.9. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

2.5.10. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.5.11. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

2.5.12. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору путем заслушивания на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома, ежегодного отчета в соответствии с настоящим договором о выполнении Договора Управляющей организацией за предыдущий год.

2.5.13. Получать от Управляющей компании через правление ТСЖ ежеквартальный отчет о выполнении договора управления, в части поступления и расходования денежных средств по статьям содержание и текущий ремонт.

2.5.14. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или если неисполнение обязательств по настоящему договору является следствием виновных действий Собственника, в т.ч. при наличии задолженности по настоящему договору.

3.3. Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных ресурсов, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями, если это подтверждено актами правления ТСЖ или Собственниками МКД.

3.4. Управляющая компания не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищение или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

3.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги, он уплачивает Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Сумма пени предъявляется Собственнику через ЕПД. При этом Управляющая компания вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

3.6. Управляющая компания несет ответственность за невыполнение планов по текущему и капитальному ремонту путем выплаты неустойки ТСЖ в размере 1/300 ставки рефинансирования с момента просрочки до момента полного выполнения своих обязательств.

3.7. В случае ненадлежащего исполнения своих обязательств по содержанию общего имущества МКД Управляющая компания производит Собственникам перерасчет по статье «Содержание» в соответствии с действующим законодательством. Факт ненадлежащего исполнения обязательств оформляется двусторонним актом с участием представителей Собственников (ТСЖ) и Управляющей компании.

3.8. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. По настоящему договору Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

- 1) плату за содержание общего имущества МКД, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД;
- 2) плата за ремонт общего имущества МКД;
- 3) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание общего имущества в МКД определяется (и может быть изменен) на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании. Размер платы за текущий ремонт общего имущества определяется на общем собрании собственников ежеквартально на основании предложений Управляющей компании и правления ТСЖ. Размер платы за капитальный ремонт определен Законом Кировской области от 26.06.2013 года № 342-ЗО.

4.3. Решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта МКД принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, роках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет Управляющей компании (Сбербанк России, ОАО КБ «Хлынов», Почта России) или в кассу Управляющей компании по адресу: г. Киров, ул. Воровского, д.121.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.7. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему договору, и порядок их оплаты, определяется дополнительно и согласовывается с правлением ТСЖ.

4.8. Не использование Собственниками помещений не является основанием не внесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников.

5.ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Собственник жилого помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Управляющей компании.

Расходы на организацию вне очередного общего собрания – инициатор его созыва.

5.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая компания вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей компанией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений МКД и через почтовые ящики.

6.ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственниками помещений и правлением ТСЖ в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

6.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе проведения соответствующей экспертизы);

6.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

6.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

6.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

6.1.6. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;

6.1.7. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для

административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и(или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД.
- неправомерные действия Собственника.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключается сроком на 1 год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

7.3. ТСЖ на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД, если Управляющая компания не выполняет условий настоящего Договора. Не выполнение плана по текущему ремонту является основанием для расторжения договора, при условии, что невыполнение плана не явилось следствием вины ТСЖ, в т.ч. задолженность.

7.4. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом собственников помещений за 30 дней.

7.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей компании разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

7.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников жилых помещений.

7.7. При расторжении договора Управляющая компания и ТСЖ, производят сверку расчетов и Управляющая компания в течении 30 дней обязана перечислить на расчетный счет ТСЖ или вновь выбранной Управляющей компании денежные средства собранные на текущий ремонт по невыполненным объемам.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров. В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах.

Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение Собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.
- 9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.
- 9.3. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома.
- 9.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя «Собственников», второй у «Управляющей организации». «Управляющая организация» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику, являющемуся стороной договора.
- 9.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:
- Приложение 1 (Размер обязательных платежей собственников)
 - Приложение 2 («Перечень границ эксплуатационной ответственности общего имущества в жилом доме»)
 - Приложение 3 («Перечень работ по содержанию жилого дома»)
 - Приложение 4 («Перечень коммунальных услуг»)
- 9.6. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором регламентируются действующим законодательством РФ.
- 9.7. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, «Стороны» руководствуются «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», действующим законодательством и другими нормативными документами.

Приложение №1

Общим собранием собственников
"19" ноября 2013года

РАСЧЕТ

ТАРИФА НА СОДЕРЖАНИЕ МЖД ПО АДРЕСУ
Г. КИРОВ УЛ. ЛЕПСЕ 77\1 по ООО "Камри"
на 2014 год с 01.02.2014.

Площадь жилых и нежилых помещений

2420 м2

| № п/п | Статья расхода | Сумма руб/мес | Итого руб/мес с 1м2 |
|---|--|---------------|---------------------|
| 1. <i>Перечень затрат согласно минимального перечня</i> | Минимальный перечень затрат | | |
| | Затраты ООО "КАМРИ" | | |
| 1.1. | Аварийная служба рабочие дни с 17.00 до 08.00 выходные праздничные круглосуточно | 762 | 0,31 |
| 1.2. | Услуги дворника ФОТ с налогами из расчёта з/пл + 15% северных + 20,2% налоги. | 6774 | 2,80 |
| 1.3. | ФОТ рабочих с налогами(слесарь сантехник, сварщик плотник и т.д) | 5336 | 2,20 |
| 1.4. | Услуги бухгалтера по начислению коммунальных платежей, паспортный стол, юрист, канц товары, програм- | | |

| | | | |
|-----------|---|--------------|--------------|
| | ное обеспечение, содержание служебного помещения. | 4562 | 1,89 |
| 1.5. | Материалы, инвентарь персонала 30% от ФОТ | 363 | 0,15 |
| 1.6. | Отопление, ХГВ проверка исправности, работоспособности регулировка насосов ,контрольно-измерительных приборов автоматики, коллективных приборов учёта, снятие показаний | 1700 | 0,70 |
| 1.7. | Услуги мусоросборщика ФОТ с налогами из расчёта з/п +15% северных, 20,2% налоги. | 0 | 0 |
| | | 19747 | 8,16 |
| | Банковское обслуживание 1,5% | 341 | 0,14 |
| 1.10. | Накладные расходы УК 15% | 2962 | 1,22 |
| 1.11. | Рентабельность УК 5% | 987 | 0,41 |
| | | 24037 | 9,93 |
| | Банковское обслуживание(% за оплату квитанций) | 2000 | |
| | ИТОГО постоянные затраты на 1м2 в месяц | 26037 | 10,76 |
| 2. | Услуги сторонних организаций. | | |
| 2.1. | Техническое освидетельствование лифта | 670 | 0,28 |
| 2.2. | Эксплуатация лифта | 4700 | 1,94 |
| 2.3. | Вывоз ТБО | 2900 | 1,20 |
| | | | |
| | ИТОГО постоянные затраты на 1м2 в месяц | 8270 | 3,42 |
| 3. | Дополнительные услуги | | |
| | Уборка лестничных клеток з/пл с налогами | 5036 | 2,08 |
| | | | |
| 4. | Услуги предъявляемые по факту выполнения работ. | | |
| 4.1. | Работа спец. Техники(трактор) | по факту | |
| 4.2. | Текущий ремонт | по факту | |
| 4.3. | Электроэнергия | По факту | |
| | ИТОГО постоянные затраты на 1м2 в месяц | 39343 | 16,26 |
| | Тариф на S 1этажа без лифта | 261,2 | 14,04 |

Директор ООО "Камри"

Н.В.Курбатова

Приложение 2

ПЕРЕЧЕНЬ

инженерных систем, относящихся к общему имуществу (границы эксплуатационной ответственности)

- система электроснабжения – от наружной стены дома (при наличии общедомового прибора учета от точки подключения прибора учета) до вводных клемм на квартирном приборе учета (при отсутствии отключающих квартирных устройств) либо до вводных клемм первого отключающего аппарата одного жилого (нежилого) помещения, в т.ч. автоматических отключающих устройств;
- системы холодного, горячего водоснабжения от наружной стены дома (при наличии общедомового прибора учета от точки подключения прибора учета) до первого отключающего устройства в квартире на отводе от стояка (включая отключающее устройство) либо до первого отключающего устройства на системе водоснабжения нежилого помещения;
- система отопления от наружной стены дома (при наличии общедомового прибора учета от точки подключения общедомового прибора учета) до отключающих (регулирующих) устройств перед приборами отопления (в случае если отопительные приборы оборудованы отключающими или

регулирующими или регулировочными устройствами, а переток тепловой энергии в иные помещения может осуществляться без использования отключаемого отопительного прибора) либо включая радиатор (при отсутствии отключающих устройств), либо до точки присоединения обособленных систем отопления нежилых помещений;

-система канализации от наружной стены дома (при наличии общедомового прибора учета от точки подключения прибора учета) по тройник (отвод) стояка, лежачка в жилом или нежилом помещении (включая тройник) либо до присоединения обособленной системы канализации нежилого помещения;

-несущие ограждающие конструкции многоквартирного дома (в т.ч. балконные плиты, козырьки, устроенные при строительстве дома по проекту), ненесущие ограждающие конструкции, обслуживающие более одного помещения..

Изменение состава указанного выше общего имущества, в отношении которого выполняются работы по содержанию в рамках настоящего договора, осуществляется исключительно на основании решения общего собрания «Собственников».

Приложение 3

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ (услуг) ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Проведение периодических (весна – осень) осмотров МКД в т.ч.;

в отношении фундаментов и технических подвалов:

-проверка технического состояния видимых частей конструкций, в т.ч. проверка гидроизоляции видимой части и систем водоотвода; при выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

-проверка температурно-влажного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

-проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

-контроль за состоянием дверей технических подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

в отношении стен:

-выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

-выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;

-выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

-в случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации;

в отношении перекрытий:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах спирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
- при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

в отношении кровли:

- проверка кровли на отсутствие протечек;
- проверка оборудования, расположенного на крыше;
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, и не требующих проведение капитального ремонта и объемного текущего ремонта – их устранение. В остальных случаях
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

в отношении лестниц:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
- при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости)

в отношении фасадов:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций и несущих конструкций обслуживающих более 1 помещения, гидроизоляции;
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец над входами в здание, в подвалы и над балконами (лоджиями);
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины);
- при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

в отношении перегородок в местах общего пользования:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
- при проявлении и повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

в отношении внутренней отделки и полов относящихся к общему имуществу МКД:

- проверка состояния внутренней отделки, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.



- проверка состояния основания полов, поверхностного слоя полов;
- при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

в отношении мусоропроводов:

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
- при выявлении засоров – незамедлительное их устранение;
- чистка загрузочных клапанов стволов мусоропровода, мусоросборной камеры и ее оборудования;
- при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ

(при необходимости)

в отношении оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- при выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

в отношении системы вентиляции:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- устранение не плотности в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами;
- при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

в отношении систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем);
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.д.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу МКД, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек внутреннего водостока;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

Дополнительные работы, выполняемые при подготовке к зимней эксплуатации и запуске систем отопления и горячего водоснабжения:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

- проведение пробных и пусконаладочных работ;
- удаление воздуха из системы отопления.

в отношении электрооборудования в многоквартирном доме:

- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

Дополнительные работы в отношении электрооборудования оборудования в многоквартирном доме: не реже одного раза в три года проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.

2. Работы по содержанию общего имущества в отношении внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений силами специализированной организации при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

3. Работы по содержанию общего имущества в отношении лифтов:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечения диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта(лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта(лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов) и при необходимости диагностирования, в том числе после замены элементов оборудования.

4. Содержание земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения, благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (придомовая территория).

в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной свыше 5см;
- сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;

в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд

5. Организация вывоза бытовых отходов:



- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при наличии более 2,5куб.метров
- 6. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.
- 7. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме
- 8. Проведение восстановительных работ, не отнесенных к текущему и (или) капитальному ремонту согласно плану.
- 9. Работы по управлению МКД.
Работы в помещениях «Собственника» и иные работы, не включенные в данный перечень, выполняются за счет собственников помещений.

Приложение 4

ПЕРЕЧЕНЬ коммунальных услуг

1. Холодное водоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Теплоснабжение
4. Водоотведение

10.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ТСЖ «Лепсе77\1»

Управляющая организация:
Общество с Ограниченной
Ответственностью «Камри»
610021 г. Киров ул. Воровского 121
ИНН 4348016328 КПП 434501001
Р/с 40702810900010008391
В ОАО КБ «Хлынов» г. Киров
Кор/счет 30101810100000000711
БИК банка 043304711



Директор ООО «Камри»
Н.В.Курбатова

Председатель ТСЖ «Лепсе 77\1»

 В.И.Трухин

