

Договор управления, технического обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома по адресу: г. Иркутск, ул. М. Конева Д.16

г. Иркутск

Дата:

Товарищество Собственников Недвижимости «Конева 16», именуемое в дальнейшем «ТСН», в лице председателя правления Шутько Людмилы Михайловны, действующего на основании Устава, и собственник жилого (нежилого) помещения № _____ общей площадью _____ м² на основании Свидетельства о праве собственности: _____ (Сведения о документе, подтверждающем право собственности, его серия, №, дата) _____

именуемый(мая) в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом.

1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам жилых (нежилых) помещений, проживающим в многоквартирном доме.

2. Общие положения

2.1. Условия настоящего Договора определены Общим Собранием собственников дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в доме (в соответствии ст. 162 ч.4 ЖК РФ).

2.2. Общее Собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома.

3. Термины, используемые в Договоре

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого, на помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: 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.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля 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, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифтов; содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка); вывоз ТБО; техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу дома; содержание конструктивных элементов многоквартирного дома; 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. Включает: текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования; текущий ремонт электротехнического оборудования; текущий

ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории; текущий ремонт технических устройств.

4. Предмет Договора

4.1. Собственник поручает, а ТСН обязуется:

4.1.1. Предметом настоящего Договора является выполнение ТСН за плату услуг и работ по управлению, надлежащему содержанию, ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Иркутск, ул. Маршала Конева дом № 16.

4.1.2. Для этого, от имени и за счет Собственника, заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг.

4.1.3. Осуществляет выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственника. Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.

4.1.4. В пределах финансирования, осуществляемого Собственником (на основании утвержденной на Общем Собрании сметы капитального ремонта), выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично либо путем заключения от собственного имени, но за счет Собственника договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по капитальному ремонту.

4.1.5. Осуществлять начисление, сбор, перерасчет обязательных и иных платежей Собственника. 4.1.6. Осуществлять расчеты размеров платежей для каждого собственника.

4.1.7. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных обращений и жалоб Собственника.

4.1.8. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий.

4.1.9. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивает их реализацию.

4.1.10. Собственник обязуется оплачивать услуги ТСН в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Товарищество собственников жилья обязано:

5.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством и Уставом ТСН.

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.3. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.1.4. Взимать за выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги в соответствии с п. 6.3, 6.4 настоящего Договора (Цена Договора и порядок расчета).

5.1.5. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

5.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление дома.

5.1.7. Производить начисление платежей, обеспечивая выставление счета после предъявления счет-фактур и накладных поставщиками коммунальных ресурсов.

5.1.8. Производить сбор установленных в п. 6.3, 6.4 Договора платежей.

5.1.9. По требованию Собственника выдавать необходимые справки установленного образца.

5.2. Товарищество собственников недвижимости вправе:

5.2.1. Самостоятельно составлять для утверждения на Общем Собрании смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт многоквартирного дома. Специальные взносы и отчисления в резервный фонд.

5.2.2. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей, для каждого собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.2.3. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ и услуг.

5.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме благоустройство прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

5.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Своевременно оплачивать предоставленные ему по Договору услуги.

5.3.2. Предоставить право ТСН представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях и органах государственной власти.

5.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами.

5.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСН, а также представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.3.5. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с ТСН.

5.3.6. Не осуществлять размещение рекламы на фасадах домов, спутниковые антенны, кондиционеры без согласования с ТСН и без заключения надлежащего договора.

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных ТСН в рамках исполнения Договора.

5.4.2. Требовать в установленном порядке от ТСН перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

6. Цена договора и порядок расчетов

6.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, вывоз мусора); содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом, а также капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома по решению Общего Собрания.

6.2 Цена договора управления и размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется и утверждается общим собранием собственников на основании сметы, представленной ТСЖ на предстоящий год.

6.3. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью за содержание и текущий ремонт общего имущества в размере 20,75 рублей кв.м. общей площади жилого и 18,6 руб./кв.м. нежилого помещения;

6.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического

потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

6.5. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставяемого ТСН Счета. В выставяемом ТСН счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма штрафа и пени, определенная в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Срок внесения платежей – в течение 10 дней со дня предъявления собственнику Счета.

6.8. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт, отопление, и прочие услуги, стоимость которых оплачивается в соответствии с принадлежащей Собственнику площадью помещения.

7. Ответственность Сторон

7.1. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. ТСН не несет ответственности за ущерб, возникший не по его вине.

7.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, ТСН вправе взыскать с него пени и штрафы в размере, установленные действующим законодательством.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на срок 2 года.

10.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ. Договор, также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме.

10.3. 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.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах для каждой из сторон и имеют равную юридическую силу.

11. Реквизиты Сторон:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕЛВИЖИМОСТИ «КОНЕВА 16»

Юридический адрес: 664043, г. Иркутск, улица Маршала Конева, дом 16, квартира 282

Почтовый адрес: 664043 г. Иркутск, улица Маршала Конева, дом 16, квартира 282

ОГРН 1163850072132 ИНН 3812057165 КПП 381201001

Банковские реквизиты: Байкальский банк Сбербанка России город Иркутск

БИК Банка получателя: 042520607 Счет Банка получателя: 30101810900000000607

Счет получателя: 40703810218350000368

Телефон: 89501348461

Адрес электронной почты: koneval6dom@yandex.ru

Председатель правления ТСН «Коневы 16»

Л.М. Шутько

М,П,

Собственник жилого (нежилого) помещения:

Юридический адрес:

г. Иркутск, ул. Маршала Конева, д. 16

М.П.