

ДОГОВОР № 1

на управление многоквартирным домом, о содержании и ремонте общего имущества, об оказании коммунальных услуг и прочие договора в интересах членов товарищества

г. Магнитогорск

Товарищество собственников жилья: «Перунок Советский - 12»
лице председателя управления Жилищно-коммунального хозяйства № 1
г. Магнитогорск, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны и

Собственник квартиры № 1 по 1 кв. Советскому району, 12 кв. 1
Жуков Александр Васильевич

действующей на основании свидетельства права собственности от 04.10.09г., именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязанности по предоставлению коммунальных услуг, надлежащему содержанию, ремонту и обслуживанию внутридомовых инженерных сетей, принадлежащих общему имуществу многоквартирного дома, осуществлению иной, направленной на достижение содержания многоквартирного дома деятельности.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Содержать и ремонтировать общие инженерные сети в соответствии с условиями Договора, действующим законодательством и иными нормативными актами.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, обеспечивать выполнение комплекса мероприятий по содержанию, текущему ремонту инженерных сетей многоквартирного дома, бесперебойное предоставление коммунальных услуг в объеме, установленном нормативам.

2.1.3. Обеспечивать выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество

2.1.4. Организовать начисление и сбор платежей за предоставленные услуги по настоящему договору.

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую и статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Заказчика знакомить его с условиями совершенных Исполнителем сделок в рамках исполнения Договора.

2.1.6. Один раз в год проводить технический осмотр всего многоквартирного жилого дома и корректировать базы данных, отражающих состояние, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.7. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, контроль целевого использования жилых помещений в многоквартирном доме.

2.1.8. В случае возникновения аварийных ситуаций принимать все необходимые и достаточные меры по их устранению.

2.1.9. Уведомлять Заказчика об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

2.1.10. Выполнять дополнительные поручения за дополнительную плату.

2.1.11. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношении с третьими лицами.

2.1.13. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и предоставление услуг по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

2.2.2. Организовать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Заказчика.

2.2.3. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные Жилищным Кодексом и уставом товарищества цели.

2.2.4. В случае не предоставления Заказчиком в срок с 23 по 25 число текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещении, принадлежащем Заказчику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием нормативов потребления с последующим перерасчетом стоимости услуг после

представления Заказчиком сведений о показаниях приборов учета.

2.2.5. Организовать проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов, согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных Заказчиком, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.6. Организовывать ремонт и замену санитарно-технического и иного оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, в помещении, принадлежащем Заказчику, за отдельную плату путем отдельного договора между сторонами.

2.2.7. Передавать во временное пользование возмездно имущество, принадлежащее товариществу, в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.8. Взыскивать с Заказчика в установленном порядке задолженность по оплате (пени за просрочку) выполненных работ и предоставленных услуг в рамках Договора с юристом.

2.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Исполнителя.

2.2.10. Производить перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев (в случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг), предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

2.2.11. Осуществлять с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому, выделенных земельных участков.

2.2.12. Закрывать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Своевременно, в установленные Договором сроки и порядке, оплачивать выполненные работы и предоставленные услуги по Договору.

2.3.2. Соблюдать установленные правила пользования помещением, использовать помещение в соответствии с его назначением.

2.3.3. Поддерживать в исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Исполнителю.

2.3.4. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего разрешения в порядке, установленном действующими нормативными актами.

2.3.5. Допускать в заранее согласованное Сторонами время в занимаемое помещение работников Исполнителя, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае существования препятствия для доступа к общим инженерным сетям и иного оборудования, обеспечить свободный доступ путем демонтажа препятствия. При этом восстановление нарушенных препятствий Заказчик производит за свой счет.

2.3.6. Своевременно предоставлять Исполнителю информацию:

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Заказчика на случай проведения аварийных работ;

- при смене собственника, Владельца, (Пользователя) фамилию, имя, отчество (наименование юридического лица, ИП) нового собственника (Пользователя) и дату вступления нового собственника (Пользователя) в свои права собственности, договор оперативного управления, договор отчуждения помещения и другие подтверждающие смену права собственности и права владения документы.

2.3.7. При отчуждении помещения произвести оплату задолженности (пени) по всем видам оказываемых услуг.

2.3.8. Сообщать Исполнителю в срок с 23 по 25 число текущего месяца показания приборов учета.

2.3.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. В случае не проведения поверки в установленные сроки объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления.

2.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными и правовыми актами, применительно к данному Договору.

2.4. Заказчик в праве:

2.4.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме, имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества, в порядке и в объеме, которые установлены настоящим кодексом и уставом товарищества.

2.4.2. Члены ТСЖ и не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме, имеют право ознакомиться со следующими документами:

1. Устав товарищества.
2. Реестр членов товарищества.
3. Бухгалтерская отчетность товарищества.
4. Заключение ревизионной комиссии товарищества.
5. Протоколы общих собраний.
6. Заседания правления.
7. Техническая документация и иные документы.

2.5. Заказчик уполномочивает Исполнителя:

2.5.1. Представлять интересы Заказчика по предмету Договора.3.

ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Плата для Заказчика по настоящему Договору включает в себя:

- плату за капитальный ремонт общего имущества.
- плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- плату за коммунальные услуги по тарифам, утвержденным органами местного управления.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются органами местного самоуправления.

3.3. Не использование Заказчиком помещения не является основанием невнесения платы по Договору.

3.4. Заказчик вносит плату за содержание и ремонт инженерных сетей общего имущества многоквартирного дома ежемесячно до 10 числа следующего месяца, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее 30 числа текущего месяца.

3.5. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Заказчика рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

4.2. За несвоевременное внесение платы по настоящему Договору Заказчик уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с третьего месяца невнесения оплаты.

4.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным исполнение обязательств;
- неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера.

4.4. Исполнитель не несет материальной ответственности и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник не по вине его работников, в том числе пункт 2.3.5.

4.5. Ответственность по сделкам, совершенным Исполнителем со сторонними организациями, несет Исполнитель.

4.6. В случае, если Заказчик своевременно не уведомил Исполнителя о смене Собственника (Пользователя) и не представил подтверждающие смену права документы, то обязательства по Договору сохраняются за Заказчиком, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

4.7. Заказчик несет ответственность за вред, причиненный своими действиями (бездействиями) имуществу, жизни и здоровью других собственников и третьих лиц, в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны:

- от ответственности за нарушение его условий в период его действия;
- от исполнения обязательств по договору.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

5.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует с «01» 02 2010 г.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством.

5.3. Если ни одна из сторон в течении одного месяца до окончания срока действия договора не заявит о его расторжении, он считается пролонгированным.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

6.1 Состав общего имущества многоквартирного жилого дома (Приложение № 1).

6.2. Стороны по всем вопросам, не отраженным в данном договоре, руководствуются действующим законодательством. Гражданским кодексом РФ, Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ, а также нормативными актами субъекта РФ - Челябинской области и нормативными актами органов местного самоуправления.

6.3. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

6.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

6.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится у каждой из Сторон.

ЗАКАЗЧИК

Собственник

К.А.С. Тислов А.В.

Подпись

ФИО

ПОДПИСИ СТОРОН



ИСПОЛНИТЕЛЬ

Председатель Правления ТСЖ

М.Ю. Семенова З.В.

Подпись

М.Ю.С.