

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Тамбов

« 5 » сентября 20 12 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальный Сервис», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице директора Знобищевой Ольги Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество Собственников Жилья «**Тулиновская, 30**», именуемый в дальнейшем «**ТСЖ**», в лице председателя правления Барковой Иды Аркадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Тамбов, улица Тулиновская, дом № 30.

1. Термины, используемые в договоре

ТСЖ – некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, использования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме.

Пользователь – юридическое или физическое лицо, занимающее на законном основании помещение, использующее это помещение и иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющие коммунальные услуги.

Исполнители – юридические и физические лица, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ (оказание услуг) по капитальному (текущему) ремонту, теплоснабжению, водоснабжению (холодному и горячему), канализацию, электроснабжению, техническому обслуживанию, страхованию, охране общего имущества собственников. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника в пределах сумм, оплачиваемых Собственником.

Управляющая компания – организация, уполномоченная настоящим Договором товариществом собственников жилья на выполнение функций по управлению таким домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и предоставлению коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

Общее имущество Собственников (Общее имущество) – принадлежащее собственникам помещения в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, в том числе помещения, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а также иные объекты, указанные в п.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, а также в разделе 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491), включая фасады зданий, внутридомовую систему отопления, состоящую из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей компании по подаче по внутридомовым инженерным сетям (коммуникациям) электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии, горячей воды и прочих коммунальных услуг,

обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг (обязательные и дополнительные работы) по содержанию и текущему ремонту) по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, по благоустройству зданий и придомовых территорий, в том числе по вывозу бытовых отходов.

Перечень обязательных и дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома определяется и утверждается Собственниками конкретного дома на их общем собрании и указывается в протоколе, подписанным (утвержденным) более 67% голосов от числа собственников такого дома. Потребитель – гражданин, использующий жилое помещение для проживания на законном основании иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Общая площадь помещения Собственника – сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор утвержден и заключен в соответствии с решением на общем собрании членов «ТСЖ» многоквартирного дома по адресу: г. Тамбов, улица Тулиновская, дом № 30.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех членов ТСЖ в многоквартирном доме.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами Содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, регулирующие отношения в сфере жилищно-коммунальных услуг, а также положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2.4. По всем иным условиям взаимоотношений сторон, не отраженным в настоящем Договоре, стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему Договору управления Управляющая компания по заявлению ТСЖ в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества жилого дома, предоставлять коммунальные услуги ТСЖ в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме.

3.2. ТСЖ обязуется определить перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору), полностью и своевременно оплачивать работы по содержанию и ремонту общего имущества и фактически предоставленные коммунальные услуги.

3.3. Выполнение п.п. 5.1; 5.2 осуществляется сторонами на условиях настоящего Договора.

4. Содержание и ремонт общего имущества

4.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому

обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирного дома, организация безопасности и контроля режима, выполняемых Управляющей компанией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе до оформления Собственником в соответствии с действующим Законодательством права собственности на принадлежащее ему помещение.

4.1.1. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений), путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний.

4.1.2. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений), с учетом требований проекта, нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

4.2. В случае принятия общим собранием ТСЖ в многоквартирном доме решения о проведении текущего либо капитального ремонтов фасадов, кровлей и иного оборудования многоквартирного дома, данные работы будут выполняться по отдельному договору и отдельной смете и оплате.

4.3. Границей ответственности Управляющей компании (границей эксплуатационной ответственности) после которой полную ответственность несет ТСЖ, (собственник), является:

На системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);

На системе канализации – плоскость раструба тройника;

По электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения и входная дверь в квартиру (жилое помещение);

По приборам учета – все индивидуальные (поквартирные) приборы учета, используемые собственниками в целях расчета по показаниям таких приборов за предоставленные коммунальные услуги, находятся в собственности граждан занимающих (использующих) данные помещения, соответственно обязанность по своевременной поверке, замене и сохранности лежит на этих гражданах.

4.4. Состояние общего имущества на момент заключения договора управления указано в приложении № 1 к Договору.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. *Управляющая компания обязана:*

5.1.1. Выполнять функции по управлению многоквартирным домом. В рамках настоящего договора Управляющая компания выполняет следующие работы и услуги:

- оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку, оформление и выдача выписок из домовой книги;

- оформление и выдача справок о составе семьи и иных справок установленной формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложено на управляющие организации;

- оформление документов на выдачу паспорта гражданину по достижении 14 лет, при утрате паспорта, в связи с переменной фамилии, имени, отчества, либо принятием гражданства Российской Федерации;

- начисление платежей, установленных договором, обеспечивая выставление счета Собственникам в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным;

- организация сбора платежей по настоящему договору со всех Собственников, и обеспечение перечисления собранных денежных средств на расчётные счета ресурсоснабжающих организаций и организаций, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- осуществление контроля за показаниями приборов учёта коммунальных услуг;

- ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации на многоквартирный дом.

5.1.2. Обеспечивать выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ, указанном в приложении № 3 к настоящему договору.

5.1.3. Предоставлять собственникам и гражданам, проживающим в их помещениях на законных основаниях, коммунальных услуг надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья потребителей услуги.

5.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы ТСЖ и принимать соответствующие меры. Срок рассмотрения обращений ТСЖ устанавливается в 30 дней.

5.1.5. Не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, информировать (собственников) членов ТСЖ об изменении размеров платежей за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Допускается информирование Собственников через средства массовой информации или через единый платёжный документ, выставляемый к оплате Собственникам за период, предшествующий изменению размера платежей.

5.1.6. В случае принятия членами ТСЖ (собственниками) на общем собрании решения о проведении дополнительных работ по реконструкции, текущему и (или) капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (работ, не включённых в приложение № 3 к настоящему договору), обеспечить выполнение данных работ на основании дополнительного соглашения к настоящему договору.

5.1.7. На основании обращений членов ТСЖ (собственников), либо лиц, привлечённых собственниками к выполнению работ по содержанию их имущества (внутриквартирное газовое оборудование, домофоны, телевизионные антенны коллективного пользования, системы кабельного приёма телевидения и т.д.), производить начисление в едином платёжном документе соответствующих платежей, при условии возмещения Управляющей компании расходов по начислению, сбору и перечислению указанных платежей и при наличии технической возможности начисления данных платежей. При этом, Управляющая компания вправе запросить документы (протокол общего собрания, договор и т.д.), являющиеся основанием для начисления указанных платежей.

5.1.8. Принимать неотложные меры по устранению аварийных ситуаций на наружных инженерных сетях к многоквартирному дому. В случае, если органы управления ТСЖ не установили плату за содержание и ремонт наружных инженерных сетей, являющихся объектами общего имущества Собственников и не переданных на обслуживание ресурсоснабжающим организациям, Управляющая компания вправе включить Собственникам в единый платёжный документ плату за работы по устранению аварийных ситуаций на сетях. Размер платы для каждого Собственника рассчитывается пропорционально общей площади помещения, находящегося во владении и пользовании Собственника и исходя из общей стоимости расходов Управляющей компании на устранение аварийной ситуации.

5.1.9. По письменному требованию ТСЖ направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственников и лиц, проживающих в их помещениях, в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

5.1.10. Оказывать консультационную помощь в ведении бухгалтерской и налоговой отчетности, предусмотренную действующим законодательством за ТСЖ и предоставлять ее в соответствующие органы.

5.2. Управляющая компания имеет право:

5.2.1. В случае непредставления Собственниками до 10 числа месяца, следующего за расчётным, данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Тамбова нормативов потребления коммунальных услуг.

5.2.2. В заранее согласованное с Собственниками время, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.2.3. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственникам коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354.

5.2.4. Взыскивать с ТСЖ, либо непосредственно с собственников, в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.

5.2.5. Производить доначисления Собственникам и учитывать поступившую от них плату в счет расчетов с ТСЖ за:

а) выполнение непредвиденных работ, не включённых в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и лиц, проживающих в их квартирах, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг;

б) содержание контейнерных площадок исходя из фактически понесенных Управляющей компанией затрат;

5.2.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта (при участии Собственника данного помещения или лица, проживающего в указанном помещении или Собственника другого помещения в многоквартирном доме) и предупреждения Собственника, вправе произвести доначисление платы за коммунальные услуги за весь период проживания в квартире незарегистрированных граждан.

5.2.7. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещениях Собственников, грозящих повреждением имуществу других Собственников (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами вплоть до вскрытия помещения Собственника с участием комиссии в составе Собственников соседних помещений многоквартирного дома.

5.3. ТСЖ обязано:

5.3.1. Обеспечить исполнение собственниками требований действующего жилищного законодательства и условий настоящего договора. Ознакомить с условиями Договора всех Собственников и дееспособных граждан, проживающих в их помещениях.

5.3.2. Оплачивать Управляющей компании в установленные настоящим Договором порядке и сроки платежи за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе работы и услуги, не включенные в приложение № 3 к настоящему договору, но фактически выполненные Управляющей компанией в соответствии с п. 5.2.5 настоящего

договора. Денежные средства, поступившие на расчетный или транзитный счет Управляющей компании от Собственников за жилое помещение и коммунальные услуги, засчитываются в счёт расчётов между ТСЖ и Управляющей компанией по настоящему Договору.

5.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещениях Собственников;
- о смене Собственника: фамилию, имя, отчество нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права.

5.3.4. Обеспечивать доступ в помещения Собственников в заранее согласованное с ними и с Управляющей компанией время работникам и представителям Управляющей компании (в том числе работникам аварийных служб, ресурсоснабжающих организаций), представителям органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.3.5. Не допускать:

- а) использования Собственниками бытовых машин (приборов, оборудования) с паспортной мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
- б) слива теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании;
- в) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, самостоятельного изменения во внутридомовых инженерных системах;
- г) самовольного увеличения поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилых и нежилых помещениях;
- д) нарушения пломб на приборах учета, демонтажирования приборов учета и осуществления действий, направленных на искажение их показаний или повреждение;
- е) загромождения проходов к инженерным коммуникациям, запорной арматуре и эвакуационных путей из помещений общего пользования;
- ж) использования пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) использования мусоропровода для строительного и другого крупногабаритного мусора, слива в него пищевых и других жидких бытовых отходов;
- и) привлечения третьих лиц без согласования с Управляющей компанией для проведения ремонтных работ и реконструкции общего имущества.

5.3.6. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих выполнению работ и оказанию услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.7. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.

5.3.8. Обеспечивать предоставление Собственниками Управляющей компании показаний индивидуальных приборов учета в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Показания приборов учета указываются едином платежном документе. При этом, Управляющая компания вправе изменить порядок и сроки представления показаний приборов учёта. Изменение в порядке представления показаний приборов учёта доводится до Собственников Управляющей компанией на поле обратной стороны единого платёжного документа либо путём размещения информационного объявления на многоквартирном доме в месте, доступном для всех Собственников.

5.3.9. Взыскивать с Собственников задолженность по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги с предварительного уведомления Управляющей компании. Допускается совместная работа с Управляющей компанией по взысканию задолженности, либо самостоятельная работа Управляющей компании по взысканию задолженности с Собственников.

5.3.10. При не использовании Собственниками помещений в многоквартирном доме, сообщать Управляющей компании их контактные телефоны и адрес почтовой связи, а так же телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в их помещения.

5.3.11. Совместно с Управляющей компанией проводить мероприятия по ограничению в подаче коммунальных услуг Собственникам несвоевременно производящим оплату.

5.4. ТСЖ имеет право:

5.4.1. Получать от Управляющей компании акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

5.4.2. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условиях их предоставления (выполнения), изменении размера и порядка платы за коммунальные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества.

5.4.3. Требовать в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354, полного или частичного освобождения Собственников от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг.

6. Цена и порядок расчетов

6.1. На момент заключения настоящего договора устанавливается размер платы за: - содержание и ремонт (перечень работ в соответствии с приложением № 3 к настоящему договору) 7,18 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения;

Расчёты между ТСЖ и Управляющей компанией производятся денежными средствами ТСЖ, Собственников в части начисления платежей за жилое помещение и коммунальные услуги и денежными средствами бюджетов соответствующих уровней в части предоставления Собственникам, членам их семей мер социальной поддержки по оплате жилых помещений и коммунальных услуг и в части разницы между экономически обоснованными тарифами и тарифами, установленными для населения. Срок внесения платежей устанавливается до 10 числа месяца, следующего за расчётным.

Денежные средства Собственников, поступившие на расчётный или транзитный счёт Управляющей компании, засчитываются в счёт расчётов между ТСЖ и Управляющей компанией по настоящему Договору.

При непосредственном получении Управляющей компанией денежных средств из бюджетов соответствующих уровней, данные денежные средства засчитываются в счёт расчётов между ТСЖ и Управляющей компанией.

6.2. Собственникам производятся начисления в рамках настоящего Договора за следующие работы и услуги:

- коммунальные услуги, указанные в разделе 1 настоящего Договора (электроснабжение мест общего пользования Управляющая компания вправе выделять отдельной строкой единого платежного документа);

- содержание и ремонт общего имущества. За работы по капитальному ремонту общего имущества (плата за капитальный ремонт может начисляться только Собственникам), за вывоз твердых и жидких бытовых отходов, за обслуживание лифтового хозяйства и внутридомовых газопроводов Управляющая компания вправе выставлять отдельные счета либо, при расчетах по единому платежному документу, выделять данные платежи отдельными строками;

- управление многоквартирным домом, в том числе за работы и услуги, указанные в пункте 5.1.1 настоящего Договора.

6.3. Плата за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в рамках настоящего Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт

общего имущества указан в приложении № 3. Размер обязательных платежей и взносов, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, для членов ТСЖ определяется на общем собрании членов ТСЖ с учётом предложений Управляющей компании. При этом, Управляющая компания вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, письменно известив за 30 дней об этом ТСЖ, в случае, если установленный размер обязательных платежей и взносов не обеспечивает содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства и настоящего договора.

Размер платы за вывоз твердых и жидких бытовых отходов определяется как произведение тарифа на данную услугу, применяемого специализированной организацией, на норму накопления для соответствующего разряда потребителей, установленную органом местного самоуправления.

Размер платы за обслуживание лифтов и внутридомовых газопроводов определяется исходя из тарифа на данную услугу, применяемого специализированной организацией.

Размер платы за управление многоквартирным домом устанавливается настоящим договором.

Управляющая компания вправе по окончании каждого года фактического управления многоквартирным домом (включая периоды, предшествующие заключению настоящего Договора) проиндексировать размер платы за содержание и ремонт общего имущества и за управление многоквартирным домом в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по городу Тамбову по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации и в соответствии с изменением минимального размера оплаты труда, установленного Федеральным законом.

6.4. Работы и услуги по содержанию и ремонту объектов, не являющихся общим имуществом производятся за дополнительную плату за счёт Собственника. К таким объектам относятся помещения в многоквартирном доме, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким Собственникам, инженерное оборудование в данных помещениях, а именно:

- ответвления от стояков газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка;
- системы электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учёта;
- индивидуальные и общие (квартирные) приборы учёта электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения;
- установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванны, раковины, унитазы и т.д.), включая сифоны на системах канализации;
- другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения.

6.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных услуг по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления города Тамбова.

Расчет платы за коммунальные услуги производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354.

Расчеты за коммунальные услуги при использовании индивидуальных приборов учета производятся в следующем порядке:

- Собственник указывает в соответствующих графах единого платежного документа показания приборов учета за расчетный месяц. В случае не использования при расчетах единого платежного документа, показания приборов учета предоставляются в письменном

виде в обслуживающий многоквартирный дом участок Управляющей компании (срок предоставления сведений установлен до 10 числа месяца, следующего за расчетным);

- Управляющая компания при начислении платы за расчетный месяц, начисляет платежи за коммунальные услуги, расчеты по которым производятся по индивидуальным приборам учета, исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных услуг за предшествующие 12 месяцев, либо за 1 предшествующий месяц, если приборы учета установлены менее чем за 1 год до расчетного месяца;

- при начислении платы за следующий расчетный месяц, Управляющая компания производит перерасчет платы за коммунальные услуги исходя из фактических показаний индивидуальных приборов учета за расчетный месяц, предоставленных Собственниками в соответствии с настоящим пунктом договора (в случае, если фактическое потребление коммунальных услуг за расчетный месяц больше среднемесячного объема, исходя из которого начислены платежи, Управляющая компания производит доначислением платы; если фактическое потребление коммунальных услуг за расчетный месяц меньше среднемесячного, Управляющая компания производит уменьшение платы).

6.6. Плата за отопление помещений вносится Собственниками помещений за период его фактического потребления.

6.7. В соответствии с пунктом 5.1.1. настоящего Договора Управляющая компания оказывает ТСЖ услуги по изготовлению платёжных документов для Собственников и доставке им данных платёжных документов. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги по единому платёжному документу в Управляющей компании, либо в иных организациях осуществляющих сбор платежей населения за жилое помещение и коммунальные услуги, либо путем внесения платы на расчетный счет Управляющей компании (номер счета доводится до сведения Собственников Управляющей компанией) в любых кредитных учреждениях с обязательным указанием в назначении платежа периода оплаты. Расчеты за жилое помещение и коммунальные услуги производятся путем внесения единовременного платежа за расчетный период.

6.8. В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.9. В случае возникновения необходимости проведения работ по реконструкции, текущему или капитальному ремонту общего имущества, не предусмотренных в Договоре, ТСЖ организует проведение общего собрания собственников, на котором с учетом предложений Управляющей компании определяются необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг). Данные работы производятся за дополнительную плату по дополнительному соглашению к настоящему Договору.

6.10. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия пользователя помещения в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества (текущий и капитальный), в том числе за вывоз твердых и жидких бытовых отходов, содержание и ремонт лифтов, внутридомовых газовых сетей, а также за отопление, освещение мест общего пользования и за управление многоквартирным домом не производится.

6.11. В случае неисправности индивидуального прибора учета или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, начисления оплаты Собственникам производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354. Расходы на поверку индивидуальных

приборов учета, их замену в случае неисправности или несоответствия класса точности требованиям действующей нормативно-технической документации несут Собственники.

6.12. При выполнении по заявкам Собственников, не включенных в настоящий договор работ по содержанию и ремонту общего имущества, либо имущества Собственников в многоквартирном доме, указанного в п. 4.4 настоящего договора, стоимость данных работ предъявляется к оплате заявителям (Собственникам, сделавшим заявку) путем начисления в едином платежном документе.

7. Ответственность сторон.

7.1. Управляющая компания не несёт ответственности за аварии на наружных инженерных сетях к многоквартирному дому, являющихся объектами общего имущества Собственников и не переданных на обслуживание ресурсоснабжающим организациям, в случае, если Собственники не оплачивают Управляющей компании работы по содержанию и ремонту наружных инженерных сетей.

7.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников, состояние имущества ТСЖ, Собственника, общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. конструктивных элементов, внутридомовых инженерных сетей и т.д.) и за снижение качества коммунальных услуг, вызванные ненадлежащим состоянием имущества в многоквартирном доме, в случае нарушения положений пунктов 5.3.5., 5.3.6. настоящего Договора, а также если ТСЖ не оплачивает Управляющей компании работы по текущему и (или) капитальному ремонту данного имущества (работы не включены в настоящий договор).

7.3. В случае нарушения ТСЖ сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего Договора, Управляющая компания вправе начислить пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

В соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации Управляющая компания начисляет пени лицам, нарушившим установленные законодательством сроки оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги. Денежные средства Собственников, поступившие в уплату пени, подлежат перечислению на расчётный счёт Управляющей компании в счёт погашения задолженности ТСЖ перед Управляющей компанией по уплате пени.

Управляющая компания не вправе начислить ТСЖ пени за нарушении сроков расчётов по настоящему Договору, если нарушение сроков вызвано несвоевременным выделением денежных средств из бюджетов соответствующих уровней на возмещение расходов по предоставлению мер социальной поддержки населению и возмещение разницы между экономически обоснованными тарифами и тарифами, установленными для населения, при условии, если Управляющая компания является непосредственным получателем данных бюджетных средств.

7.4. Управляющая компания не несет ответственность за вред жизни, здоровью и имуществу ТСЖ, (собственников), и (или) третьих лиц (за исключением лиц, привлеченных Управляющей компанией), а так же за вред, причиненный в результате неисполнения пункта 5.3.5 настоящего Договора.

8. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору

8.1. ТСЖ вправе проверять объёмы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в том числе путём проведения соответствующей экспертизы.

8.2. При поступлении от ТСЖ соответствующего запроса Управляющая компания обязана в течение 15 рабочих дней информировать ТСЖ о перечнях, объемах, качестве и

периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, предусмотренных настоящим договором.

8.3. При поступлении соответствующего запроса Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала представляет ТСЖ отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются ТСЖ в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

10. Форс-мажор

10.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Срок действия, изменение и расторжение настоящего Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с 1 февраля 2013 и заключен сроком на 3 года.

11.2. При расторжении настоящего Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения его действия обязана передать ТСЖ документацию на многоквартирный дом.

11.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

11.4. Изменение перечня работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников жилья в многоквартирном доме (оформленного протоколом общего собрания), путём заключения с Управляющей компанией дополнительного соглашения к настоящему Договору.

11.5. Настоящий договор считается ежегодно пролонгированным на тех же условиях на тот же срок, независимо от смены способа управления при условии, если ни одна из сторон письменно не заявит о его расторжении не позднее, чем за 30 дней до окончания срока его действия.

11.6. При досрочном расторжении договора ТСЖ обязано в месячный срок оплатить Управляющей компании фактически выполненные работы и услуги, а также убытки, возникшие в результате досрочного расторжения договора.

12. Приложения к настоящему Договору

12.1. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12.2. Приложениями к настоящему Договору являются:

- Приложение № 1 – Техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме на момент заключения договора управления.

- Приложение № 2 – Перечень технической документации переданной на хранение и техническое сопровождение Управляющей компании

- Приложение № 3 – Перечень и стоимость работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и стоимость работ (услуг) по управлению многоквартирным домом.

11. Реквизиты сторон

ООО «КомСервис»

Юридический адрес: г.Тамбов, ул.
Коммунальная, д. № 21 «а»; почтовый адрес:
г.Тамбов, ул. Чичканова, д. № 14 «б»
Р/сч. 407 028 1000 2 0000 025 20;
ИНН 6829083987;
ОКАТО 68401364000
ОКТМО 68701000; ОКПО 37680082;
БИК 047888760; ОГРН 1126829005050;
К/сч.301018103000000000760

Ярославский филиал ОАО
«ПРОМСВЯЗЬБАНКА» г. Ярославль
т. 48-88-33, 48-89-33

Директор



О.В. Знобищева

ТСЖ «Тулиновская, 30»

Юридический адрес: г.Тамбов, ул.
Тулиновская, д. № 30
ИНН 6829054513 ;
ОГРН 1096829001279;

Председатель
правления



И.А. Баркова