

Агентский договор № 1081

г.о. Тольятти

«01» октября 2011 г.

Товарищество собственников жилья дома №1 по бульвару Баумана помещений многоквартирного дома по адресу: 445026, г.о. Тольятти, бульвар Баумана, д.1, именуемое в дальнейшем «Принципал», в лице председателя правления «ТСЖ – Баумана 1» Кондрушиной Натальи Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «МАИ+ЗН», именуемое в дальнейшем «Агент», в лице директора Брауна Игоря Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Стороны соглашаются, что используемые в настоящем договоре и его Приложениях термины имеют значение в соответствии с определениями, указанными в этой главе:

1.1.1. **Многоквартирный дом** – представляет собой здание, состоящее из структурно обособленных помещений (квартир) и нежилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, а также из помещений общего пользования, находящихся в их общей долевой собственности.

1.1.2. **Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Квартира является видом жилого помещения и предназначена для проживания граждан.

1.1.3. **Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме** – помещения, принадлежащие на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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 (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

1.1.4. **Собственники помещений** - граждане и юридические лица, являющиеся собственниками квартир и нежилых помещений, а также участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

1.1.5. **Пользователи помещений** - члены семьи собственника жилого помещения совместно проживающие с ним, наниматели по договору социального найма, арендаторы и иные лица использующие жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме по согласованию с собственником жилья, а так же лица пользующиеся помещениями, но еще не зарегистрировавшие право собственности.

1.1.6. **Техническая эксплуатация многоквартирного дома** – техническое обслуживание (содержание), включающее диспетчерское, аварийное обслуживание, технические осмотры (весенние, осенние, внеплановые, частичные) и санитарное содержание (уборка мест общего пользования, уборка мест придомовой территории, уход за зелеными насаждениями, в том числе вывоз мусора).

1.1.7. **Ресурсоснабжающие компании** — предприятия (организации), осуществляющие отпуск коммунальных ресурсов Принципалу на основании заключенных с ним договоров;

2. Предмет договора

2.1. Принципал, на основании решения органов управления «ТСЖ – Баумана I», поручает Агенту от имени Агента, в интересах и за счет Принципала, в жилом многоквартирном доме расположенному по адресу: 445026, г.о. Тольятти, бульвар Баумана, дом №1, общей площадью = _____ м², полезной площадью = _____ м², осуществлять следующую деятельность:

- в течение установленного в настоящем договоре срока осуществлять деятельность по надлежащей технической эксплуатации общего имущества в вышеуказанном доме, а также осуществлять иную обусловленную данным договором деятельность направленную на достижение целей перечисленных в настоящем договоре;
- по ведению технической, бухгалтерской и прочей документации Принципала;
- по сбору денежных средств с собственников, нанимателей, членов их семей и иных потребителей, пользующихся помещениями в этом доме на законных основаниях;
- по перечислению от имени Принципала собранных денежных средств ресурсоснабжающим и иным компаниям;
- производить взыскание не внесенной платы за оказанные услуги собственникам и пользователям помещений, а так же производить взыскание пени за несвоевременную оплату за оказанные услуги и дополнительные платежи в соответствии с действующим законодательством;

А Принципал обязуется выплачивать Агенту вознаграждение и оплачивать понесенные Агентом расходы связанные с выполнением настоящего Договора.

2.2. Настоящий договор заключается с целью выполнения Агентом, по заданию Принципала под контролем и при содействии Принципала, с соблюдением требований законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей), всех необходимых юридических, административно-распорядительных, технических и иных действий по организации технической эксплуатации общего имущества позволяющих обеспечить: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества.

2.3. Приемка Агентом многоквартирного дома для осуществления вышеуказанной деятельности оформляется Актом приема-передачи объектов многоквартирного дома на техническую эксплуатацию (Приложение №2). К Акту приема-передачи, помимо Акта технического состояния, также прилагаются: характеристика многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.о. Тольятти, бульвар Баумана, дом №1 (Приложение №1), техническая документация на многоквартирный дом, а также другие бухгалтерские, правовые, статистические, административно-распорядительные и т.п. документы.

3. Обязанности сторон

3.1. Агент принимает поручение:

3.1.1. Осуществлять от своего имени, в интересах и за счет Принципала действия в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Предоставить Принципалу, копии учредительных документов, документов, подтверждающих регистрацию Агента в качестве юридического лица и постановку его на налоговый учет, а также лицензий, сертификатов, разрешений и т.п. необходимых документов.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать осуществление технической эксплуатации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда».



утвержденными постановлением государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.03г. № 170 и другими нормативными актами.

3.1.4. Обеспечивать регистрацию и снятие граждан с регистрационного учета по месту жительства и пребывания. При наличии задолженности Агент имеет право отказать в выдаче запрашиваемых документов.

3.1.5. Обеспечивать хранение и ведение технической, бухгалтерской документации, передаваемой Принципалом Агенту на период действия настоящего договора.

3.1.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома по заявкам собственников и пользователей помещений, в нормативные сроки устранять аварийные ситуации, а также отклонения от нормативных стандартов технической эксплуатации.

3.1.7. По выполнению работниками Агента мер пожарной безопасности на многоквартирном доме, в соответствии с нормами действующего законодательства РФ и предписаниями пожарной инспекции.

3.1.8. Обеспечивать собственников и пользователей помещений информацией о телефонах аварийных служб. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.9. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, фиксировать состояние дома в соответствии с результатами осмотра.

3.1.10. Информировать Принципала об изменении технического состояния многоквартирного дома не позднее 7 дней с момента обнаружения неисправности.

3.1.11. Своевременно и в полном объеме производить поверку общедомовых приборов учета, опрессовку и техническое обслуживание внутридомовых и наружных инженерных сетей и оборудования, в соответствии с установленными сроками и регламентами.

3.1.12. Принимать меры по рациональному использованию водных и энергетических ресурсов, в том числе с применением ресурсосберегающих технологий, при условии сохранения параметров качества оказываемых коммунальных услуг. Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета и заносить в журнал учета показаний данных приборов. По письменному обращению Заказчика предоставлять ему этот журнал в течение двух рабочих дней, следующих за днем обращения.

3.1.13. Не менее чем за 1 (один) день с момента получения информации извещать о плановых отключениях и ограничениях горячего и холодного водоснабжения, энергоснабжения, электроэнергии и лифтов, а в случае аварии - в кратчайший срок.

3.1.14. В течение первого квартала после окончания финансового года, представлять Принципалу отчет об исполнении настоящего договора. Отчетным периодом устанавливается период с 01 января по 31 декабря.

3.1.15. По письменному обращению Принципала знакомить его представителей с содержанием договоров и сделок, заключенных Агентом во исполнение условий настоящего договора, в том числе с финансовыми и производственными документами по их реализации.

3.1.16. Производить начисление и сбор агентского вознаграждения и платежей установленных в п. 5 настоящего договора. Выставлять квитанции (счета) в срок до 25 числа текущего месяца за текущий месяц. Производить перечисление собранных денежных средств в соответствующие организации.

3.1.17. Использовать средства экономии для возмещения убытков, связанных с предоставлением услуг, оплатой дополнительных работ, компенсацией инвестированных в общее имущество дома собственных или привлеченных средств, а также для возмещения убытков по актам вандализма, штрафным санкциям.

3.1.18. По требованию собственников помещений, при отсутствии у собственников задолженности перед Агентом, выдавать необходимые справки установленной формы на платной и на бесплатной основе.

3.2. Принципал обязан:

3.2.1. Заключить от своего имени и за свой счет договора с ресурсоснабжающими компаниями.

3.2.2. Своевременно и в полном объеме компенсировать Агенту понесенные затраты на исполнение данного договора в соответствии с условиями, определенными в п. 5 настоящего договора.

3.2.3. В полном объеме выплачивать Агенту вознаграждение в размере определенном в п. 5.2. настоящего договора.

Н.Рогозин

ДМ

- 3.2.4. Контролировать соблюдение в многоквартирном доме правил пожарной безопасности, не допускать загромождения собственниками и пользователями помещений коридоров, проходов, лестничных клеток, балконов, лоджий, запасных выходов и т. п. проводить работы с собственниками по устранению перечисленных нарушений.
- 3.2.5. Обеспечить Агента в течение 15 (пятнадцати) дней с момента заключения договора проектной и технической документацией на многоквартирный дом, произвести передачу ключей от технических помещений, а также предоставить информацию по собственникам помещений в многоквартирном доме.
- 3.2.6. Производить плату за негативное воздействие мусора на окружающую среду в службу экологического надзора согласно ст. 16 ФЗ «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 г. №7-ФЗ и ст. 4, ст. 21, ст. 23 ФЗ «Об отходах производства и потребления» от 24.06.1998г. №89-ФЗ, включенную в статью «Содержание».
- 3.2.7. По результатам обходов и проверок предоставлять Агенту сведения о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с собственником, а также о смене собственника помещения.
- 3.2.8. Проводить разъяснительные работы и мероприятия по контролю за использованием собственниками и пользователями занимаемых ими помещений строго в соответствии с их назначением, с соблюдением правил пользования и эксплуатации жилых помещений, предусмотренных действующим законодательством.
- 3.2.9. Не допускать использования собственниками и пользователями технических помещений и мест общего пользования в личных целях и (или) для собственных нужд без согласования с Агентом.
- 3.2.10. Проводить разъяснительные работы и мероприятия по недопущению проведения и выполнения собственниками и пользователями помещений переустройства, перепланировок, а также переоборудования инженерных сетей в жилых помещениях, местах общего пользования без наличия утвержденных проектов, письменного согласования с Агентом, разрешения районной межведомственной комиссии, и прочих согласований, оформленных в установленном порядке. В случае обнаружения самовольных перепланировок, приведших к порче строительных конструкций или нарушению функциональных способностей инженерного оборудования, принимать активные действия по восстановлению общего имущества в работоспособное состояние за счет виновного лица.
- 3.2.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую, запорную арматуру, приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также проводить разъяснения для собственников и мероприятия по контролю за исполнением перечисленных условий.
- 3.2.12. Содействовать Агенту в получении доступа в принадлежащие собственникам помещения. Представлять доступ в места общего пользования представителям Агента для осмотра приборов учета и контроля, а также для работ по ликвидации аварий.
- 3.2.13. Своевременно сообщать Агенту о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора.
- 3.2.14. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Агентом.
- 3.2.15. Принимать участие в рабочих совещаниях Агента по вопросам выполнения своих функций по настоящему договору.
- 3.2.16. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента предоставления отчета Агента произвести его рассмотрение и утверждение. При отсутствии в указанный срок письменно изложенных возражений Принципал по отчету Агента по итогам года, отчет считается принятым Принципалом, а Агент – должным образом исполнившим поручения.
- 3.2.17. Рассматривать и принимать решения по предложениям Агента, касающимся вопросов управления, содержания, улучшения состояния жилищного фонда, финансового обеспечения его содержания и эксплуатации, включая изменение бюджета и размеров платежей.
- 3.2.18. Не менее чем за 10 (десять) дней уведомлять Агента о предстоящих заседаниях органов управления Принципала (правления, общего собрания), а также по истечении 3 (трех) дней – о принятых решениях.
- 3.2.19. Своевременно реагировать на письменные обращения и рекомендации Агента. Ответственность за причиненный ущерб или возникшие убытки в результате несвоевременно принятых Принципалом мер

несет Принципал, кроме случаев когда такая просрочка возникла по вине Агента.

3.2.20. Выполнять условия договора и максимально содействовать Агенту в работе по взысканию задолженности по оказанным услугам.

3.2.21. В случае возникновения необходимости проведения Агентом не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, пользователя помещения, либо в связи с нарушением ими условий настоящего договора, указанные работы проводятся за счет собственника помещения.

3.2.22. Воздержаться от несогласованного с Агентом заключения договоров со сторонними организациями на выполнение любых работ, связанных с управлением, содержанием многоквартирного дома.

3.2.23. Исполнять все обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти, применительно к данному договору.

4. Права сторон

4.1. Агент имеет право:

4.1.1. Самостоятельно, с учетом принятых решений на общих собраниях собственников, определять порядок и способ выполнения работ по технической эксплуатации и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома.

4.1.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников.

4.1.3. Проверять работу установленных приборов учета и сохранность пломб.

4.1.4. Представлять интересы Принципала без доверенности по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях, государственных органах и учреждениях любых организационно-правовых форм.

4.1.5. Производить начисление и сбор платежей по настоящему договору с собственников и пользователей помещений за оказанные услуги (выполненные работы), а также осуществлять сбор иных платежей в соответствии с условиями, определенными в п. 5 настоящего договора.

4.1.6. Включать агентское вознаграждение в ежемесячные квитанции для собственников и пользователей помещений в статью «Содержание».

4.1.7. Осуществлять удержание из собранных денежных средств сумму агентского вознаграждения.

4.1.8. Получать государственные и муниципальные дотации, предназначенные Принципалу, на финансирование затрат (эксплуатацию, компенсации за предоставление льгот, а также иные предоставленные дотации), только с письменного согласия Принципала.

4.1.9. Включать в ежемесячные квитанции дополнительные сборы принятые на общем собрании собственников жилья или принятые решением Правления ТСЖ, в том числе сборы на управление ТСЖ.

4.1.10. Производить взыскание с собственников и пользователей помещений не внесенной платы за оказанные услуги, а также производить взыскание пени за несвоевременную оплату выставленных квитанций.

4.1.11. При взыскании задолженности в судебном порядке взыскивать с собственников или пользователей помещений имеющих задолженность почтовые издержки, а также издержки на ведение судебного производства, включая представительские расходы, и затраты на работу коллекторского агентства.

4.1.12. Производить от имени Принципала, в размере собранных денежных средств, платежи ресурсоснабжающим и иным компаниям в соответствии с принципами адресности и целевого использования из средств собираемых с собственников или пользователей помещений.

4.1.13. По письменной заявке и с разрешения Принципала производить работы по ограничению (прекращению) поставки жилищно-коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, имеющим задолженность по обязательным платежам хотя бы за одну из услуг свыше 6 (шести) месяцев в соответствии с действующим законодательством.

4.1.14. По заявке и с разрешения Принципала производить, в соответствии с ФЗ РФ от 27 июля 2010г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении", ограничения (прекращения) поставки услуг теплоснабжения собственникам и пользователям помещений, имеющим задолженность превышающую размер платы более чем за один период платежа.

4.1.15. В случае отключения собственника или пользователя помещения, имеющего задолженность перед Принципалиом или Агентом, от горячего водоснабжения, электроэнергии или других коммунальных услуг, обратное подключение осуществляется в течение 2-х дней по письменному заявлению должника и за отдельную плату. Подключение должника осуществляется при условии погашения должником всей задолженности или при условии наличия заключенного соглашения о реструктуризации долга.

4.1.16. По согласованию с Принципалиом за плату производить дополнительные работы и услуги по обслуживанию многоквартирного дома, не предусмотренные настоящим договором.

4.1.17. Вносить предложения по эффективному использованию общего имущества с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния жилищного фонда.

4.1.18. При возникновении аварийных ситуаций (прорывов водопровода, отопления, затопления стоками и др.) и длительного отсутствия собственника или пользователя помещения, Агент имеет право вскрыть помещение совместно с представителем Принципала, в соответствии с действующим законодательством, для устранения аварии (Постановление мэра г.о. Тольятти № 153-1/п 18.01.2008г.).

4.1.19. С предварительным уведомлением Принципала, собственника или пользователя жилого помещения производить осмотр общего имущества дома, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, с целью проверки его состояния.

4.1.20. Требовать от Принципала выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а в случае их невыполнения отказаться от исполнения своих обязательств и от ответственности за их неисполнение. Агент вправе отнести возникшие убытки на Принципала в случае не выполнения или несвоевременного выполнения Принципалиом своих обязательств по данному договору.

4.1.21. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Агента

4.2. Принципали имеет право:

4.2.1. Контролировать соответствие деятельности Агента и ее результатов условиям настоящего договора.

4.2.2. Требовать выполнения поручений по данному договору в соответствии с критериями качества (Приложение №5), и запрашивать отчет об их выполнении.

4.2.3. Снимать копии договоров, вместе с приложениями и дополнениями, заключенных Агентом во исполнение своих обязательств, согласно условиям настоящего договора.

4.2.4. Не оплачивать счета выставленные с явными арифметическими ошибками, а также выставленные с нарушением законодательства РФ.

4.2.5. В случае временного отсутствия собственников и пользователей помещений при условии представления подтверждающих документов совместно с Агентом осуществлять перерасчет размера взыскиваемой платы коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством. При этом Агент осуществляет корректировку выставляемых счетов только с письменного поручения Принципала.

4.2.6. Самостоятельно в соответствии с законом распоряжаться поступающими на его счет денежными средствами по статье текущий ремонт (ремонту МОП) и капитальный ремонт.

4.2.7. На основании результатов осмотра многоквартирного дома, Принципали имеет право заключать с Агентом или другой специализированной организацией договор подряда на выполнение работ по текущему ремонту (ремонту МОП) и капитальному ремонту. Отношения по объему, порядку, срокам и стоимости работ определяются в заключаемых договорах.

4.2.8. При выявлении недостатков в работе Агента, отклонений от нормативных стандартов эксплуатации и технического обслуживания, при нарушении нормативных сроков устранения аварий и выполнения заявок жильцов, возникших по вине Агента, требовать от него:

- безвозмездного устранения недостатков, в результате невыполнения Агентом своих функций;

- возмещения расходов по устраниению этих недостатков, если устранение производилось силами третьих лиц и оплачивалось за счет Принципала;
- 4.2.9. Требовать от Агента своевременного перечисления средств собранных по статьям ремонт помещений (текущий ремонт МОП), капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, электроснабжение, водоотведение, ХОВ, ГВС, ХПВ, отопление.
- 4.2.10. Вносить предложения по эффективному использованию общего имущества с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния жилищного фонда, по улучшению качества предоставляемых услуг, порядка и сроков их оказания, а также по изменению Перечня оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества. Данные предложения подлежат рассмотрению Агентом в течение 20-ти дней с момента их получения.
- 4.2.11. Совместно с Агентом устанавливать факты нарушения договорных обязательств Агентом и факты причинения (или угрозы причинения) материального ущерба имуществу многоквартирного дома.
- 4.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

5. Стоимость услуг и порядок расчетов

5.1. Агент по заданию, в пользу и за счет Принципала производит формирование, выставление квитанций, а также сбор денежных средств в рамках настоящего договора за:

- Содержание общего имущества многоквартирного дома;
- Ремонт помещений (текущий ремонт МОП) и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- Коммунальные услуги (тепло, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
- Иные услуги по заключенным в пользу собственников и (или) ТСЖ договорам.

5.2. Агент из собранных денежных средств по статье «Содержание» удерживает агентское вознаграждение в размере 1,5 рубля за 1 кв.м. полезной площади дома ежемесячно.

5.3. За формирование, выставление квитанций, а также сбор денежных средств с собственников жилого дома и за перечисление данных сумм ресурсоснабжающим и иным компаниям Агент удерживает дополнительное вознаграждение в размере 3 % от собранных сумм. Настоящий пункт Договора применяется только в случае досрочного расторжения настоящего договора.

5.4. Агент из собранных денежных средств по статье «Содержание» удерживает суммы фактически понесенных им затрат на техническую эксплуатацию многоквартирного дома.

5.5. Денежные средства собранные по статьям ремонт помещений (текущий ремонт МОП) и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома перечисляются Агентом на расчетный счет Принципала не позднее 20 числа месяца следующего за отчетным.

5.6. Принципал по решению общего собрания собственников в статью «Содержание» включает:
- затраты на работу органов управления ТСЖ (правление ТСЖ) - в размере не менее 1% от суммы обязательных платежей собираемых Агентом с собственников помещений по статье «Содержание».
- вознаграждение председателя правления ТСЖ — в размере утвержденном общим собранием членов ТСЖ.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается ресурсоснабжающими организациями с учетом нормативных актов и законодательства РФ.

5.8. Размер платежей за содержание, ремонт помещений (текущий ремонт МОП) и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Агента, с учетом объема работ предусмотренного Приложением № 3, итогов осмотра жилого дома и с учетом перечня выявленных неисправностей.

5.9. Размер платежей за коммунальные услуги рассчитывается Агентом и Принципалом исходя из тарифов в соответствии с договорами, заключенными Принципалом с ресурсоснабжающими организациями, и объемов потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. Данные по потребленным коммунальным ресурсам Агенту предоставляет Принципал. При отсутствии приборов учета или использования непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг

принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления г. о. Тольятти.

5.10. В случае выявленной Принципом разницы между показаниями общедомовых приборов учета и суммы показаний индивидуальных приборов, с учетом нормативного потребления квартир не оборудованных индивидуальными приборами учета, Агент, по поручению Принципала, производит корректировку сумм в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.06г. № 307.

5.11. В случае, если Принципом на общем собрании собственников не было принято решение об утверждении тарифов на содержание многоквартирного дома Агент продолжает оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом с начислением и сбором обязательных платежей в размерах утвержденных органами местного самоуправления, на новый финансовый год.

5.12. Расчетный период для внесения собственниками и пользователями платежей устанавливается в один календарный месяц.

5.13. Внесение Принципом, собственником или пользователем платежей осуществляется на основании выставляемых Агентом квитанций (счетов) и производится до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.14. Производить от имени Принципала, в размере собранных денежных средств, платежи ресурсоснабжающим и иным компаниям в соответствии с принципами адресности и целевого использования из средств собираемых с собственников или пользователей помещений. При этом Принцип является поставщиком ресурсов на жилом многоквартирном доме и самостоятельно отвечает перед ресурсоснабжающими компаниями за разницу между выставленной ресурсоснабжающими компаниями суммой и суммой поступившей Агенту от собственников жилого дома.

5.15. Принцип не погасивший недостающую сумму за предоставленные коммунальные услуги несет ответственность перед ресурсоснабжающими компаниями самостоятельно.

5.16. Не использование помещений не является основанием для не внесения платы по выставленным квитанциям.

5.17. По решению правления ТСЖ или общего собрания собственников многоквартирного дома в обязательные ежемесячные платежи собственников и пользователей может быть включена оплата за дополнительные услуги и (или) сборы на дополнительные цели Принципала.

5.18. Регистрация в журнале учета заявок диспетчером устной заявки Принципала собственника или пользователя помещения является основанием для оказания заявителю дополнительных услуг. Исполненная зарегистрированная заявка является основанием для включения в квитанцию суммы на оплату дополнительной услуги. Гарантийный срок на дополнительные услуги Агента составляет 1 год.

5.19. Перечень, состав и периодичность выполнения работ по технической эксплуатации и санитарному содержанию многоквартирного дома приведен в Приложении № 3.

6. Ответственность сторон

6.1. Агент несет ответственность за реальный ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате своих действий или в результате бездействия.

6.2. Ответственность по сделкам, совершенным Агентом со сторонними организациями, самостоятельно несет Агент.

6.3. Агент освобождается от ответственности за нарушение обязательств по исполнению договора, если докажет, что оно произошло не по его вине и/или не по вине его работников.

6.4. Агент не несет ответственности за строительные недоделки и недостатки застройщика, выявленные в процессе приемки или эксплуатации многоквартирного дома, а так же за сети и коммуникации не переданные Агенту, либо если они были сданы в эксплуатацию с нарушениями.

6.5. В случае неисполнения Принципом условий настоящего договора Агент освобождается от ответственности за возможный причиненный ущерб или неблагоприятные последствия.

6.6. Принцип перед собственниками несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г.о. Тольятти в соответствии с действующим законодательством.



6.7. Ответственность за самовольное переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений: переоборудование балконов и лоджий, стен, полов, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического или иного инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций общего пользования несет лицо осуществившее данные действия, и оно обязано за свой счет привести это помещение в прежнее состояние и возместить ущерб, причиненный такими действиями.

6.8. Если собственник, наниматель или Принципал при переустройстве и перепланировке жилого, нежилого (мест общего пользования) и подсобного помещения, повредил рядом расположенное помещение, то виновное лицо несет за это полную ответственность и обязан за свой счет привести его в прежнее состояние.

6.9. Если для выполнения каких либо работ требуется решение общего собрания собственников, Агент письменно информирует Принципала о необходимости проведения указанных работ и о сроках в течение, которых должно быть принято решение. При этом Агент вправе отнести на счет Принципала все убытки возникшие в результате несвоевременного получения или неполучения данного решения от Принципала.

6.10. В случае, если собственник своевременно не уведомил Агента о смене собственника и не представил соответствующие документы, то обязательства по договору сохраняются за прошлым собственником до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.11. Собственник, пользователь, Принципал и Агент несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствие с действующим законодательством.

6.12. За несвоевременную оплату оказанных услуг и дополнительных платежей собственники или пользователи помещений уплачивают пени в соответствии с действующим законодательством.

6.13. За несвоевременную оплату надлежаще оказанных услуг Агента Принципал уплачивает пени в соответствии с действующим законодательством. Уплата неустойки и возмещение убытков в случае несвоевременной оплаты не освобождают Принципала от исполнения нарушенных обязательств.

6.14. За несвоевременное перечисление денежных средств по статьям ремонт помещений (текущий ремонт МОП) и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома Принципалу Агент уплачивает пени в соответствии с действующим ГК РФ. Уплата неустойки и возмещение убытков в случае несвоевременного перечисления денежных средств на счет Принципала не освобождают Агента от исполнения нарушенных обязательств.

6.15. Агент не несет ответственности за наличие у Принципала задолженности перед ресурсоснабжающими компаниями.

6.16. При нарушении Принципалом, собственником или пользователем помещения обязательств, предусмотренных договором, последние несут ответственность перед Агентом и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких либо аварийных и иных ситуаций.

6.17. Иную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Форс-мажорные обстоятельства

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельствах, к которым относятся: пожар, стихийные бедствия, военные операции любого характера, блокады, запрещения экспорта или импорта, другие, независящие от Сторон обстоятельства.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 7.1. настоящего договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

7.3. В случаях наступления обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения Сторонами обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.4. Если наступившие обстоятельства непреодолимой силы и их последствия продолжают действовать более 2-х месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выяснения приемлемых

альтернативных способов исполнения обязательств по настоящему договору.

8. Порядок разрешения споров

8.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются сторонами путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон, спор рассматривается, в установленном действующим законодательством порядке, Арбитражным судом Самарской области.

8.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны быть предъявлены сторонами в письменной форме, направлены другой стороне заказным письмом или вручены лично полномочному лицу под роспись. К претензии должны быть приложены соответствующие документы (протоколы осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей сторон и/или государственных контролирующих органов.

9. Условия действия, изменения и прекращения договора

9.1. Настоящий договор заключен на срок на один год с 01.10 2011г. по 01.10 2012г.

9.2. Изменение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

9.3. В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении действия настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается пролонгированным на тех же условиях на тот же срок, что предусмотрены настоящим договором. Сторона, решившая расторгнуть договор по положениям настоящего раздела, направляет письменное уведомление другой стороне за 30 дней до расторжения договора. Договор считается прекратившим свое действие по причине не пролонгации по истечении 30 дней со дня получения соответствующего сообщения другой стороной, при условии соблюдения требований п. 9.5- 9.9 настоящего Договора.

9.4. Одностороннее расторжение настоящего договора по инициативе Принципала возможно по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае документально подтвержденного систематического неисполнения Агентом условий настоящего договора и при условии соблюдения п. 9.5. - п. 9.9. настоящего договора.

9.5. Решение об отказе от пролонгации настоящего договора принимается правлением ТСЖ. Данное решение предоставляется Агенту в письменной форме с протоколами подтверждающими легитимность собрания правления ТСЖ, деятельности и избрания членов правления и председателя ТСЖ.

9.6. При расторжении или прекращении действия настоящего Договора Агент предоставляет Принципалу отчет и расчеты по заключенным договорам. Принципал и Агент обязаны совместно провести бухгалтерские сверки на дату прекращения договора и определить источники погашения имеющихся задолженностей. Стороны за 5 дней до даты прекращения действия Договора производят взаиморасчеты по денежным обязательствам друг перед другом.

9.7. До даты расторжения Договора Принципал обязан компенсировать Агенту все фактически понесенные Агентом затраты и средства инвестированные, с согласия правления Принципала или общего собрания собственников, в общее имущество многоквартирного дома. В случае если компенсация не будет выплачена Агент имеет право произвести демонтаж оборудования приобретенного за свой счет и обратиться в суд.

9.8. Если по итогам взаиморасчетов разница между суммой собранных с собственников помещений средств и поступивших Агенту из других источников на цели технического обслуживания многоквартирного дома и суммой подтвержденных расходов, произведенных Агентом во исполнение настоящего договора, будет положительной, то Агент должен в течение месяца с даты прекращения договора перечислить сумму разницы на расчетный счет Принципала.

9.9. При прекращении настоящего договора стороны по договору и собственники жилья, наниматели и арендаторы не освобождаются от обязательств по погашению задолженностей, существовавших на момент прекращения настоящего договора.

9.10. После соблюдения условий предусмотренных п. 9.5 - 9.9, настоящего Договора, соглашение о расторжении данного Договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

9.11. Агент в течение 30 дней с даты уведомления о расторжении или об отказе в пролонгации настоящего договора обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом, иные связанные с управлением жилым домом документы, и ключи от технических помещений уполномоченному лицу или организации, указанной Принципалом.

10. Прочие условия

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у Принципала и Агента.

10.2. Во всем остальном, не предусмотренном в настоящем договоре, стороны руководствуются нормами гражданского законодательства и другими нормативными актами, действующими в РФ.

10.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

– Приложение 1 – «Характеристика многоквартирного дома»;

– Приложение 2 – «Акт приема-передачи многоквартирного дома на техническую эксплуатацию»;

– Приложение 3 – «Перечень, состав и периодичность работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию многоквартирного дома»;

– Приложение 4 - «Перечень и состав работ относящихся к текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

– Приложение 5 – «Показатели и критерии качества жилищно-коммунальных услуг».

11. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Принципал

«ТСЖ – Баумана 1»

Адрес: 445026, Самарская обл., г.о. Тольятти, б-р Баумана, д.1, кв.138

ИИН/КПП 6321196074/632101001

ОГРН 1076300005363

р/с 40703810607791000571

в ЗАО «ФИА - БАНК»

г. Тольятти

к/с 30101810100000000929

БИК банка 043678929

Тел. 37-51-62

Агент

ООО «МАИ+ЗН»

Юр. адрес: 445040, г. Тольятти,
бульвар Туполева, 6

Почтовый адрес: 445000,

ГСП-Новый проезд, 3, к. 103

ИИН 6321145344, КПП 632101001

ОГРН 1056320004300

р/с 40702810721190002700 в Филиале № 6318

Банка ВТБ 24 (ЗАО), г. Самары

БИК 043602955

К/с 30101810700000000955

тел. 52-53-97

Председатель правления

Кондрушина Н.В.



Директор



ПРОТОКОЛ № 1
Заседания правления «ТСЖ – Баумана 1»

г.о. Тольятти

21 апреля 2013 года

Присутствовали:
Лебеденко В.В. *Лебеденко*
Целик Л.А. *Целик*
Казандаева Э.Л. *Казандаева*
Кондрушина Н.В.

Повестка дня:

1. Выборы председателя правления «ТСЖ – Баумана 1»
2. Выборы заместителя председателя правления «ТСЖ – Баумана 1» и распределение обязанностей между членами правления.

1. Слушали: Кондрушину Н.В., Лебеденко В.В., Целик Л.А., Казандаеву Э.Л.
Предложена кандидатура Кондрушиной Н.В.

Решили: провести открытое голосование путем поднятия рук.

Голосовали: За – 4 человека. Единогласно.

Постановили: Выбрать председателем правления «ТСЖ – Баумана 1» Кондрушину Наталью Владимировну, 1962 года рождения, паспорт серия 3607 № 787556 выдан 08.11.2007 г. отделом УФМС России в Автозаводском р-не г.Тольятти.

2. Слушали: Кондрушину Н.В., Лебеденко В.В., Целик Л.А., Казандаеву Э.Л.

Решили единогласно:

Выбрать:

- 1) заместителем председателя правления «ТСЖ – Баумана 1» Казандаеву Элеонору Львовну.
- 2) ответственным за коммунальное хозяйство дома Киселева С.Е.
- 3) ответственным за работу с населением и секретарем правления Целик Л.А.
- 4) ответственным по работе с должниками Лебеденко В.В.

*С просьбами огласки мнений,
с решением согласен *Н.В. Кондрушина* *Л.А. Целик**

Председатель правления

Н.В. Кондрушина



Л.А. Целик



*Копия версия *Н.В. Кондрушиной**

ПРОТОКОЛ № 8
Заседания правления «ТСЖ – Баумана 1»

г.о. Тольятти

31 августа 2012 года

Присутствовали:

Целик Л.А.

Федорова И.А.

Казандаева Э.Л.

Кондрушина Н.В.

Повестка дня:

1. Выборы председателя правления «ТСЖ – Баумана 1»;
2. Выборы заместителя председателя правления «ТСЖ – Баумана 1».

1. Слушали: Кондрушину Н.В., Федорову И.А., Казандаеву Э.Л., Целик Л.А.
Предложена кандидатура Кондрушиной Н.В.

Решили: провести открытое голосование, путем поднятия рук.

Голосовали: За – 4 человека. Единогласно.

Постановили: Выбрать председателем правления Кондрушину Наталью Владимировну, 1962 г. рождения, паспорт 3607 №787556 выдан 08.11.2007 года УФМС России в Автозаводском районе г.Тольятти.

2. Слушали: Кондрушину Н.В.

Предложена кандидатура Казандаевой Э.Л.

Решили: провести открытое голосование, путем поднятия рук.

Голосовали: За – 4 человека. Единогласно.

Постановили: Выбрать заместителем председателя правления Казандаеву Э.Л.

Председатель правления

Н.В.Кондрушина

Секретарь правления

И.А.Федорова

С протоколом ознакомлено,
с решением согласен

В.В.Лебедевская



Копия версия н.в. Кондрушина