

Договор № 87 6/10
управления жилым многоквартирным домом

г.о. Тольятти

« 31 » декабря 2010 г.

Товарищество собственников жилья «Волга-11», расположенное по адресу: 445057, г.о. Тольятти, ул. Спортивная д. 16, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя Правления Финка Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «МАИ+ЗН», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», 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 также лица, пользующиеся помещениями, но еще не зарегистрировавшие право собственности.

1.1.6. **Управление многоквартирным домом** - деятельность по технической эксплуатации и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также деятельность по

созданию договорных взаимоотношений со смежными организациями, поставщиками услуг, собственниками, арендаторами (нанимателями).

1.1.6.1. **Техническая эксплуатация многоквартирного дома** – техническое обслуживание (содержание), включающее диспетчерское, аварийное обслуживание, технические осмотры (весенние, осенние, внеплановые, частичные), ремонт жилых помещений и капитальный ремонт.

1.1.6.2. **Санитарное содержание** – уборка мест общего пользования, уборка мест придомовой территории, уход за зелеными насаждениями, в том числе вывоз мусора.

1.1.7. **Коммунальные услуги** - услуги электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и отведения стоков, оказываемые ресурсоснабжающими организациями.

1.1.8. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме независимо от членства в ТСЖ

1. Предмет договора

2.1. Заказчик поручает, а Исполнитель обязуется оказать услуги (выполнить работы) по управлению многоквартирным домом расположенным по адресу: 445057, г.о. Тольятти, ул. Спортивная, д. 16, и обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в данном доме, принимать платежи от собственников и пользователей помещений, а так же осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, в том числе ведение технической, бухгалтерской документации Заказчика.

2.2. Заказчик обязуется выплатить Исполнителю вознаграждение за оказанные услуги в порядке, установленном п. 5.2. настоящего договора.

2.3. Общая характеристика, адресный список объектов, перечень инженерного оборудования, данные о площади земельного участка, входящего в общее имущество многоквартирного дома и т.п. определяются в соответствии с техническим паспортом и приведены в Приложении №1.

2.4. Приемка многоквартирного дома Исполнителем оформляется Актом приема-передачи объектов многоквартирного дома на управление (Приложение № 2).

3. Обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию, ремонту жилых помещений и капитальному ремонту, и санитарному содержанию 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.

3.1.3. Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию многоквартирного дома приведен в Приложении № 3.

3.1.4. Обеспечивать предоставление собственникам и пользователям помещений коммунальных услуг установленных параметров качества (Приложение № 4) в объеме, соответствующем действующим нормативам потребления (или в соответствии с заявленными потребностями), в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам» (утв.

Постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 307) .

3.1.5. Обеспечивать регистрацию и снятие граждан с регистрационного учета по месту жительства и пребывания.

3.1.6. Обеспечивать хранение и ведение технической, бухгалтерской документации, передаваемой Заказчиком на период действия настоящего договора.

3.1.7. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома по заявкам собственников и пользователей помещений, в нормативные сроки устранять аварийные ситуации, а также отклонения от нормативных стандартов эксплуатации, технического обслуживания и обеспечения коммунальными услугами.

3.1.8. Обеспечить 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. Своевременно информировать Заказчика об изменении технического состояния многоквартирного дома.

3.1.11. 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.

3.1.12. В течение первого квартала после окончания финансового года, представлять Заказчику финансовый отчет об исполнении настоящего договора. Отчетным периодом устанавливается финансовый год с 01 января по 31 декабря.

3.1.13. Производить начисление и сбор платежей, установленных в п. 5.1. и п. 5.2. договора. Выставлять квитанции (счета) в срок до 25 числа текущего месяца за текущий месяц.

3.1.14. По требованию собственников помещений выдавать необходимые справки установленной формы.

3.2. Заказчик обязан:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить платежи в соответствии с условиями, определенными в п. 5.1. настоящего договора.

3.2.2. Своевременно и в полном объеме выплачивать Исполнителю вознаграждение в размере определенном в п. 5.2. настоящего договора.

3.2.3. Контролировать использование собственниками и пользователями занимаемых ими помещений строго в соответствии с их назначением, с соблюдением правил пользования и эксплуатации жилых помещений, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.4. Не допускать использования собственниками и пользователями технических помещений и мест общего пользования в личных целях и (или) для собственных нужд без согласования с Исполнителем.

3.2.5. 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.

3.2.6. Обеспечить Исполнителя 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.

3.2.7. Осуществлять плату за негативное воздействие мусора на окружающую среду в службу экологического надзора.

3.2.8. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с собственником, и о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот, а также о смене собственника помещения.

- 3.2.9. Не допускать 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 Исполнителем, 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.
- 3.2.10. Обеспечить доступ в принадлежащие собственникам помещения представителям Исполнителя для осмотра приборов учета и контроля, а также для необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 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 не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем.
- 3.2.12. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора.
- 3.2.13. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Исполнителем.
- 3.2.14. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.
- 3.2.15. Своевременно осуществлять поверку приборов учета и предоставлять Исполнителю в установленные сроки показания приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г.о. Тольятти.
- 3.2.16. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 3.2.17. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 3.2.18. Принимать участие в рабочих совещаниях Исполнителя по вопросам выполнения своих функций по настоящему договору, а так же при разрешении споров между Исполнителем, собственниками и пользователями помещений по вопросам объема, качества и оплаты жилищно-коммунальных услуг.
- 3.2.19. В течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента предоставления финансового отчета Исполнителя произвести его рассмотрение и утверждение. При отсутствии в указанный срок письменно изложенных возражений Заказчика по отчету Исполнителя по итогам финансового года, отчет считается принятым Заказчиком, а Исполнитель – должным образом исполнившим поручения.
- 3.2.20. Рассматривать и принимать решения по предложениям Исполнителя, касающимся вопросов управления, содержания, улучшения состояния жилищного фонда, финансового обеспечения его содержания и эксплуатации, включая изменение бюджета и размеров платежей за жилищно-коммунальные услуги.
- 3.2.21. Не менее чем за 10 (десять) дней уведомлять Исполнителя о предстоящих заседаниях органов управления Заказчика (правления, общего собрания), а также по истечении 3 (трех) дней – о принятых решениях.
- 3.2.22. Своевременно реагировать на письменные обращения и рекомендации Управляющей

компании. Ответственность за причинный ущерб или возникшие убытки в результате несвоевременно принятых Заказчиком мер несет Заказчик.

3.2.23. Выполнять условия договора и максимально содействовать Исполнителю в работе по взысканию задолженности по жилищно-коммунальным услугам.

3.2.24. В случае возникновения необходимости проведения Исполнителем 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 п.п. 3.2.9. - 3.2.17. настоящего договора, указанные работы проводятся за счет собственника помещения.

3.2.25. Воздержаться от несогласованного с Исполнителем заключения договоров со сторонними организациями на выполнение любых работ, связанных с управлением, содержанием, ремонтом общего имущества собственников многоквартирного дома.

3.2.26. 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. Исполнитель имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию, ремонту жилых помещений и капитальному ремонту 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 Заказчика 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 так же осуществлять сбор иных платежей в соответствии с условиями, определенными в п. 5 настоящего договора.

4.1.6. Получать государственные и муниципальные дотации, предназначенные Заказчику, на финансирование затрат (эксплуатацию, ремонт жилых помещений и капитальный ремонт, отдельные виды коммунальных услуг, компенсации за предоставление льгот, а так же иные предоставленные дотации).

4.1.7. Включать в ежемесячные квитанции дополнительные сборы принятые на общем собрании собственников жилья или принятые решением Правления ТСЖ.

4.1.8. Включать вознаграждение Исполнителя в ежемесячные квитанции для собственников и пользователей помещений в жилом доме.

4.1.9. Требовать от Заказчика своевременной уплаты вознаграждения в полном объеме.

4.1.10. Производить взыскание не внесенной платы за оказанные услуги собственникам и пользователям помещений, а так же производить взыскание пени за несвоевременную оплату с собственников и пользователей помещений, имеющих обязанность по оплате за жилищно-коммунальные услуги и дополнительные платежи в соответствии с действующим законодательством.

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

4.1.12. Распоряжаться в соответствии с принципами адресности и целевого использования, всеми

финансовыми ресурсами, собираемыми с собственников или пользователей помещений, в виде оплаты за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, и средствами целевого бюджетного финансирования.

4.1.13. Производить ограничения (прекращения) 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. 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 перед Исполнителем задолженность превышающую размер платы более чем за один период платежа.

4.1.15. В случае повторного отключения собственника или пользователя помещения, имеющего задолженность перед Исполнителем, от теплоснабжения, электроэнергии или других коммунальных услуг, обратное подключение осуществляется по заявке должника и за отдельную плату.

4.1.16. По согласованию с Заказчиком 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, Исполнитель имеет право вскрыть помещение совместно с представителем Заказчика, 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 Заказчика, 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 Заказчика выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а в случае их невыполнения отказаться от исполнения своих обязательств и от ответственности за их неисполнение. Исполнитель вправе отнести возникшие убытки на Заказчика в случае не выполнения или несвоевременного выполнения Заказчиком своих обязательств по данному договору.

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

4.2. Заказчик имеет право:

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

4.2.2. Требовать предоставления услуг по данному договору в соответствии с критериями качества и запрашивать отчет об их выполнении.

4.2.3. В случае временного отсутствия собственников и пользователей помещений при условии представления подтверждающих документов требовать перерасчета размера оплаты коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством.

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

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

- возмещения расходов по устранению этих недостатков, если устранение производилось

силами третьих лиц и оплачивалось за счет Заказчика;

– проведения перерасчета обязательных платежей за коммунальные услуги при снижении их качества в соответствии с утвержденными органами местного самоуправления показателями и критериями качества жилищно-коммунальных услуг.

4.2.5. Совместно с Исполнителем устанавливать факты нарушения договорных обязательств Исполнителя и факты причинения (или угрозы причинения) материального ущерба имуществу многоквартирного дома, переданного Исполнителю с целями, определенными в п. 2.1. настоящего договора.

4.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

5. Стоимость услуг и порядок расчетов

5.1. Исполнитель производит начисление и сбор денежных средств в рамках настоящего договора за:

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

5.2. Заказчик за управление многоквартирным домом выплачивает Исполнителю вознаграждение в размере 1,5 рубля за 1 кв.м. полезной площади дома.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается энергоснабжающими организациями с учетом нормативных актов и законодательства РФ.

5.4. Величина платежей за содержание, ремонт жилых помещений и капитальный ремонт в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении № 3.

5.5. Размер платежей за содержание, ремонт жилых помещений и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Исполнителя. Если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платежей за содержание, ремонт жилых помещений и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, то такой размер устанавливается органами местного самоуправления г.о. Тольятти.

5.6. Размер платежей за коммунальные услуги рассчитывается Исполнителем исходя из тарифов в соответствии с договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями, и объемов потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использования не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления г. о. Тольятти.

5.7. В случае изменения величины тарифов Исполнитель производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.8. В случае разницы между показаниями общедомовых приборов учета и суммы показаний индивидуальных приборов, с учетом нормативного потребления квартир не оборудованных индивидуальными приборами учета, Исполнитель производит доначисление или возврат излишнеуплаченных сумм в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 307.

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

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

5.11. Не использование помещений не является основанием для не внесения платы по

выставленным квитанциям. При временном отсутствии собственников и пользователей помещений перерасчет платежей за период временного отсутствия осуществляется в порядке, утвержденном Правительством РФ и органами местного самоуправления.

5.12. 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 Заказчика.

5.13. Регистрация в журнале учета заявок диспетчером устной заявки Заказчика, 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 Исполнителя составляет 1 год.

6. Ответственность сторон

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

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

6.3. Исполнитель 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. Исполнитель 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 Исполнителю, либо если они были сданы в эксплуатацию с нарушениями.

6.5. В случае неисполнения Заказчиком п. 3.2.6. настоящего договора Исполнитель освобождается от ответственности за возможный причиненный ущерб или неблагоприятные последствия.

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

6.7. Заказчик несет 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, и обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние и возместить ущерб, причиненный такими действиями.

6.8. Если Заказчик при переустройстве и перепланировке жилого, нежилого (мест общего пользования) и подсобного помещения, повредил рядом расположенное помещение, то Заказчик 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, то Исполнитель вправе отнести на счет Заказчика все убытки возникшие в результате несвоевременного получения или неполучения данного решения.

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

6.11. Собственник и пользователь несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

6.13. За несвоевременную оплату услуг Исполнителя Заказчик уплачивает пени в соответствии с действующим законодательством. Уплата неустойки и возмещение убытков в случае

ненадлежащего исполнения обязательства не освобождают Заказчика от исполнения обязательства.

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

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

7. Порядок разрешения споров

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

7.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон, спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке, арбитражным судом.

7.3. 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.

8. Условия действия, изменения и прекращения договора

8.1. Настоящий договор заключен на срок с 31.12.2010 г. по 31 декабря 2015 г.

8.2. 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 каждые последующие 5 лет на тех же условиях, что предусмотрены настоящим договором.

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

8.4. Одностороннее расторжение настоящего договора по инициативе Заказчика возможно по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае документально подтвержденного систематического неисполнения Исполнителем условий настоящего договора и при условии соблюдения п. 8.5. и п. 8.6. настоящего договора.

8.5. В случае расторжения договора ТСЖ обязано компенсировать Управляющей компании убытки по фактическим затратам, в том числе средства, инвестированные в общее имущество многоквартирного дома. Выплата компенсации должна быть осуществлена не позднее 10 дней со дня расторжения настоящего договора. В случае если компенсация не будет выплачена Управляющая компания имеет право произвести демонтаж оборудования приобретенного за свой счет.

8.6. 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. Договор считается расторгнутым с момента полного погашения собственниками и Заказчиком задолженности перед Исполнителем. До указанного момента договор считается действующим.

8.7. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

8.8. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о создании ТСЖ или о выборе иного способа управления взамен имеющегося не является основанием для досрочного расторжения договора с Управляющей компанией.

8.9. При прекращении действия настоящего договора Заказчик вправе потребовать от

Исполнителя отчет и расчеты по заключенным договорам. Заказчик и Исполнитель обязаны совместно провести бухгалтерские сверки на дату прекращения договора и определить источники взыскания задолженностей перед поставщиками ресурсов и за жилищно-коммунальные услуги. Исполнитель осуществляет расчеты с поставщиками услуг в пределах денежных средств, полученных в качестве целевого бюджетного финансирования, компенсации из бюджета в части предоставления льгот, и собранных с собственников за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги.

8.10. Исполнитель в течение 10 дней после прекращения действия 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 Заказчиком.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у Заказчика и Исполнителя.

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

9.3. 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 выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию многоквартирного дома»;
- Приложение 4 – «Показатели и критерии качества жилищно-коммунальных услуг».

10. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Заказчик

ТСЖ «Волга-11»

Юр. Адрес: 445057, г.о. Тольятти,
ул. Спортивная 16
ОГРНО 6314090414 серия 63 №0001773
ОГРН 1076300002767
ИНН _____

Исполнитель

ООО «МАИ+ЗН»
Юр. адрес: 445040, г. Тольятти,
бульвар Туполева, 6
Почтовый адрес: 445000,
ГСП-Новый проезд, 3, к. 225
ИНН 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



А.Ю. Финк
М. П.



И.Д.Браун



Экземпляр ООО «МАИ+ЗН»
Вернуть по адресу:
445000, г.Тольятти,
Новый проезд 3, оф. 225

Приложение 2
к договору № 876/10 от 31 декабря 2010 г.

Акт
приема-передачи многоквартирного дома на техническую эксплуатацию

г. Тольятти

31 декабря 2010 г.

Мы, нижеподписавшиеся ТСЖ «Волга-11», в лице председателя правления Финка Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «МАИ+ЗН», в лице директора Брауна Игоря Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, настоящим актом удостоверяем, что ТСЖ «Волга-11» действительно передало ООО «МАИ+ЗН» нижепоименованное имущество:

1. Многоквартирный дом и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме ТСЖ «Волга-11», расположенном по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, улица Спортивная, 16, со следующими характеристиками:

Год постройки – 2007, число этажей – 16.

Общая полезная площадь дома¹ – 52365,1 м²;

- из нее: жилые помещения: полезная площадь квартир – 35456,4 м²,
в том числе жилая площадь – 18073,5 м².

Количество квартир – 531.

Площадь земельного участка: застроенная – 4064,3 м²;
незастроенная – 4470,7 м².

Качество самого многоквартирного дома и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент передачи соответствует указанным параметрам в технической документации, полученной ООО «МАИ+ЗН», для выполнения своих обязательств по вышеуказанному договору.

Техническая исправность многоквартирного дома и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент передачи не определена.

Восстановительная стоимость основной части строения – 29864614 руб.

Действительная стоимость основной части строения – 28371383 руб.

Передал
Заказчик

ТСЖ «Волга-11»
445057, г.о. Тольятти, улица Спортивная, 16
СЕРИО 6314090414 серия 63 №0001773
ОГРН 1076300002767
ИНН _____



А.Ю.Финк

Принял
Исполнитель

ООО «МАИ+ЗН»
Юр. адрес: 445040, г. Тольятти, бульвар
Туполева, 6
Почтовый адрес: 445000, ГСП-Новый
проезд, 3, к. 225
ИНН 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



И.Д.Браун

¹ Данные приведены в соответствии с Техническим паспортом жилого здания (инв. № 3865).

