

Договор № 2
на обслуживание недвижимого имущества

Республика Коми город Ухта

«22» сентября 2004 года

Товарищество собственников жилья "Фиалка", в лице председателя правления Карповой Ирины Владимировны, действующего на основании, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Заказчик", с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью "Ухтинская управляющая компания" в лице директора Сапожникова Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Управляющая компания", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и цель договора

1.1. Предметом настоящего договора является оказание услуг Управляющей компанией Заказчику по управлению жилищным и нежилым фондом в кондоминиуме, организации содержания и ремонта общего имущества, объектов внешнего благоустройства, находящегося в общей долевой собственности членов ТСЖ "Фиалка" и других домовладельцев, без права его отчуждения, в соответствии с характеристикой жилого дома и придомовой территории (Приложения 1 и 2), актом технического состояния жилого дома, передаваемого на обслуживание (Приложение 3), а также перечнем, периодичностью и объемами работ (Приложение 4).

Общая площадь жилых и нежилых помещений передаваемого жилого дома - _____ кв.м

Общая площадь жилых помещений, находящихся в собственности членов ТСЖ "Фиалка" - _____ кв.м.

Площадь придомовой территории - _____ кв.м.

1.2. Целью Договора является обеспечение надлежащего содержания и ремонта передаваемого жилого дома, его инженерного оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечение нанIMATEЛЕЙ, арендаторов и собственников жилых и нежилых помещений дома жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.3. В целях исполнения настоящего договора Управляющая компания обязуется заключить с каждым домовладельцем соответствующие договора на предоставление и оплату коммунальных услуг и иных услуг, содержание общего имущества.

1.4. Общим имуществом домовладельцев по настоящему договору являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование дома, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию.

1.5. В своей деятельности Заказчик и Управляющая компания руководствуются "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда", "Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий" (ВСН 58-88р) и другими методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы управления, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

2. Срок действия договора

2.1. Договор заключен сроком на 1 год с правом пролонгации при отсутствии взаимных претензий сторон.

3. Стоимость работ по договору

3.1. Стоимость Услуг Управляющей компании по настоящему договору определяется законодательными и другими нормативными актами, оговаривается в платежном обязательстве - расчете платежей, которое является неотъемлемой изменяемой частью настоящего Договора и оплачивается Управляющей компании в порядке определенном разделе 4 настоящего договора.

3.2. Доля участия нанIMATEЛЕЙ, арендаторов и собственников жилых и нежилых помещений в

расходах по содержанию и ремонту дома, инженерного оборудования и придомовой территории пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в квадратных метрах площади.

3.3. Стоимость работ может быть изменена по соглашению сторон при существенных изменениях обстоятельств заключения договора.

4. Порядок и условия расчетов за выполненные работы

4.1. Расчеты за оказанные услуги и выполненные Управляющей компанией работы оплачиваются в следующем порядке:

4.1.1. На основании заключенных Управляющей компанией в соответствии с п.1.3. настоящего договора договоров с домовладельцами (нанимателями), Управляющая компания ежемесячно, в сроки установленные указанным договором выставляет последним соответствующие счета на оплату предоставленных коммунальных и иных услуг, а также услуг по содержанию общего имущества исходя из установленных и утвержденных в установленном порядке тарифов.

4.1.2. В случае если Управляющая компания не исполнит обязанности установленный п.п. 1.3, 4.1.1. настоящего договора, то она теряет возможность требовать от Заказчика оплаты предоставленных им домовладельцам услуг.

4.2. Управляющая компания вправе предъявлять домовладельцам для оплаты услуги предусмотренные заключенными с ними договорами, а также дополнительные услуги, предоставляемые домовладельцам на основании решения общего собрания ТСЖ "Зерюнова – 7".

4.3. Стороны определили, что Заказчик не несет ответственности за ненадлежащее исполнение домовладельцами своих обязательств по заключенным в порядке п.1.3. договоров.

4.4. Порядок установления ставок на техническое обслуживание, коммунальные и прочие услуги, условия взимания платы за услуги по управлению и платежей за капитальный ремонт и благоустройство регулируются положениями действующих законодательных и нормативных актов.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. Передать Управляющей компании функции по управлению домовладением, в частности Заказчик:

- предоставляет Управляющей компании полномочия по представлению интересов домовладельцев во всех инстанциях, в т.ч. по заключению хозяйственных и прочих договоров, не нарушающих имущественные интересы собственников и владельцев помещений строения;
- принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта строения;
- ведение технической, бухгалтерской, статистической, прочей документации и расчетов с нанимателями, арендаторами, владельцами и собственниками помещений строения.

5.1.2. Обязать домовладельцев использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.

5.1.3. Оказывать содействие Управляющей компании в допуске в принадлежащие на правах частной собственности помещения должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

5.1.4. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющей компании не давать разрешение домовладельцам на:

- производство переоборудование инженерных сетей;
- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- установку дополнительных секций приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- использование теплоносителя в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из систем и приборов отопления).

5.1.5. По возможности представить Управляющей компании на время действия настоящего Договора право использования (за оплату или безвозмездно) служебные и прочие производственные помещения

для выполнения работ по договору.

5.1.6. В случае систематического (3 раза и более) установления факта неудовлетворительного качества обслуживания Заказчик имеет право снизить размер оплаты работ либо расторгнуть настоящий договор.

5.1.7. Регулярно, совместно с Управляющей компанией, в соответствии с утвержденным графиком, проводить обследование санитарного и технического состояния дома, придомовых территорий, обслуживаемых Управляющей компанией, и оценивать качество выполнения порученных Управляющей компанией работ, составлять по результатам обследования и проверок акт, являющийся основанием для определения объемов работ и расчетов за их выполнение. Один экземпляр акта передается Управляющей компании в течение суток.

5.1.8. Своевременно и оперативно доводить до сведения Управляющей компании поступающие от жильцов жалобы на плохое качество обслуживания.

5.2. Заказчик вправе:

5.2.1. Обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью экспертизы соответствия качества произведенных работ необходимым стандартам и требованиям договора.

5.2.2. Отказаться полностью или частично от услуг Управляющей компании в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения обязательств по договору, предупредив последнего не менее чем за тридцать дней и предоставив обоснование для такого отказа.

5.2.3. Представлять Управляющей компании счета для оплаты штрафных санкций, взысканных с Заказчика органами государственного надзора и контроля по работам, выполняемым Управляющей компанией.

5.2.4. Совершать с имуществом, принадлежащим ему на праве частной собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

5.2.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании снижение платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего Договора, и действующих нормативных актов.

5.3. Управляющая компания обязуется:

5.3.1. Добросовестно выполнять функции управления работами и услугами, связанными с обслуживанием и ремонтом, в т.ч. капитальным, строения, его инженерного оборудования и придомовой территории.

5.3.2. Выполнять функции по управлению строением, в т.ч. распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонта строения.

5.3.3. Вести хозяйственно-финансовые операции от имени собственников и учет расходов и доходов по каждому домовладельцу.

5.3.4. Представлять интересы домовладельцев в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией дома.

5.3.5. Обеспечивать снабжение собственников помещений (жилых и нежилых) жилищными (техническое обслуживание), коммунальными и прочими услугами.

5.3.6. Вести соответствующую техническую документацию на дом, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции.

5.3.7. Вести расчеты с собственниками помещений (жилых и нежилых) за жилищные (техническое обслуживание), коммунальные и прочие услуги.

5.3.8. Осуществлять контроль за соблюдением собственниками помещений строения своих обязательств по использованию /жилых, нежилых/ помещений и платежам.

5.3.9. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования помещений строения.

5.3.10. Обеспечивать собственников помещений коммунальными услугами установленного качества и с соблюдением режима их поставки, а также в установленном порядке производить потребителям перерасчет платежей при нарушении названных условий.

5.3.11. Выдавать собственникам помещений разрешения в соответствии с п.5.1.4. настоящего Договора исключительно на основе документально оформленного решения межведомственной комиссии.

5.3.12. Обеспечивать учет Соглашений о совладении, прочих хозяйственных договоров.

5.3.13. Выдавать собственникам помещений расчетные документы за оказываемые услуги.

5.3.14. Обеспечивать выполнение работ по ремонту, обслуживанию и санитарному содержанию строения, его инженерного оборудования и устройств, придомовой территории.

- 5.3.15. Обеспечить хранение копий договоров о праве собственности и иных правоустанавливающих документов, обязательств по платежам, организацию работы по выдаче собственникам помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.
- 5.3.16. Выполнять прочую работу и обязанности, связанные с защитой интересов собственников дома.
- 5.3.17. Содержать домовладение, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями Правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда, организовывать и производить подготовку домовладения к сезонной эксплуатации.
- 5.3.18. Осуществлять уборку дорог, внутридомовых асфальтовых покрытий и придомовой территории.
- 5.3.19. Создать необходимые условия для проживания граждан, функционирования расположенных в нежилых помещениях строения предприятий и организаций.
- 5.3.20. Выполнять функции управления работами и услугами, связанными с обслуживанием и ремонтом, в т.ч. капитальным, строения, его инженерного оборудования и придомовой территории.
- 5.3.21. Предоставлять Заказчику требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами обслуживания жилых домов.
- 5.3.22. Представить Заказчику предложения о пересмотре объема выполняемых по договору работ в случае уменьшения или задержки финансирования, продолжая выполнение работ в прежнем объеме до момента перезаключения договора;
- 5.3.23. Вести учет в установленной форме выполнения всех работ по содержанию и ремонту зданий
- 5.3.24. Направлять своих представителей при проведении контроля, приемке выполненных им работ и разрешении конфликтных ситуаций с Заказчиком или жильцами.
- 5.3.25. С момента вступления договора в силу уведомить домовладельцев и жильцов обслуживаемого дома о своем наименовании, адресе и телефонах, именах ответственных должностных лиц и их телефонах.
- 5.3.26. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание домовладельцев.

5.4. Управляющая компания вправе:

- 5.4.1. Требовать от домовладельцев оплаты выполненных работ в соответствии с их объемом и качеством;
- 5.4.2. Расторгнуть договор с Заказчиком при неисполнении последним существенных условий по договору, предупредив Заказчика не менее чем за три месяца, при этом Управляющая компания освобождает служебные помещения, предоставленные ей.
- 5.4.3. Привлекать субподрядные организации на определенные виды работ, связанных с содержанием и ремонтом домовладения. Копии таких договоров должны быть представлены Заказчику (по его просьбе).
- 5.4.4. Вносить поэтапные изменения в смету расходов на содержание жилищного фонда без уведомления Заказчика, если это не ведет к изменению общей стоимости и качества работ по договору.
- 5.4.5. Отклонять санкции, предъявленные Заказчиком в случае отсутствия своих представителей при регистрации нарушения договорных обязательств;
- 5.4.6. Требовать перезаключения договора при систематическом недофинансировании работ по договору.
- 5.4.7. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования (жилых, нежилых) помещений не по назначению.
- 5.4.8. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имуществу других собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

6. Ответственность сторон

- 6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.
- 6.2. Управляющая компания несет имущественную ответственность за несохранность оборудования обслуживаемых жилых домов, предоставленных служебных помещений и другого имущества.
- 6.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам или их части, если:
- а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;



б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.4. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.5. Управляющая компания, в соответствии с законодательством РФ, несет материальную ответственность в полном объеме за причиненные заказчику убытки и реальный ущерб его имуществу, явившиеся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей компании и (или) ее персонала при выполнении работ в рамках настоящего договора.

6.6. Управляющая компания не несет материальной ответственности и не возмещает заказчику убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

- а) стихийных бедствий:
 - пожара (возникшего не по вине Управляющей компании и не из-за нарушения ей своих обязательств по настоящему договору);
 - наводнения;
 - других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по не зависящим от сторон причинам;
- б) умышленных действий собственников, жильцов или третьих лиц;
- в) грубой неосторожности собственников, жильцов или третьих лиц;
- г) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
- д) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.д.

6.7. Управляющая компания не несет ответственности за нарушение своих обязанностей по настоящему договору и ухудшение качества выполняемых работ в случае задержки финансирования этих работ и уклонения Заказчика от перезаключения договора. При этом он не вправе приостановить или прекратить выполнение работ по настоящему договору, если стороны не договорятся об обратном с подписанием соответствующего соглашения.

7. Прочие условия

7.1. Споры и разногласия сторон решаются путем переговоров или в судебном порядке.

7.2. Все изменения по Договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью Договора. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы, если в Договор не включены изменения, подписанные обеими сторонами.

Договор составляется в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Неотъемлемой частью договора являются:

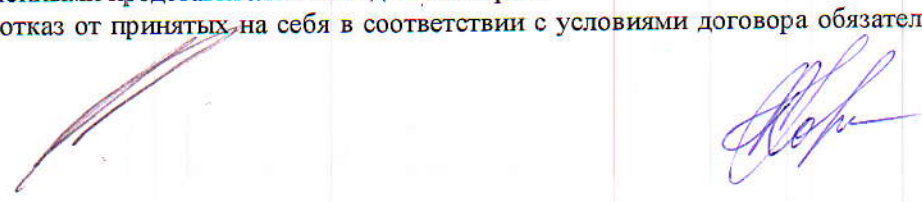
- адресный список жилых домов (Приложение 1);
- данные о придомовых территориях (Приложение 2);
- акты технического состояния жилых домов и придомовых территорий (Приложение 3);
- перечень, периодичность и объемы работ по содержанию и ремонту жилых домов, предельные сроки выполнения заявок жильцов (Приложение 4);
- график (периодичность) проведения обследований качества содержания и ремонта жилых домов (Приложение 5);
- смета и калькуляция стоимости работ по содержанию и ремонту жилых домов;

8. Изменение и расторжение договора

8.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить договор на обслуживание.

8.2. Соглашение об изменении или расторжении договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

8.3. Односторонний отказ от принятых на себя в соответствии с условиями договора обязательств



не допускается.

По одностороннему требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен только по решению суда при существенном нарушении условий договора с другой стороной. Существенным признается нарушение договора, влекущее для одной из сторон ущерб, в силу которого она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Потерпевшая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением или изменением договора.

8.4. Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны от этого требования, либо неполучения ответа на данное требование в срок более 30 дней.

9. Юридические адреса и реквизиты сторон

Управляющая компания: ООО "Ухтинская управляющая компания"
ИНН/КПП 1102046077/110201001
р/сч. 40702810007290000563 в ФАКБ "Северный Народный банк" г. Ухта
к/сч. 30101810000000000785 БИК 048717785
Адрес: 169300 г.Ухта, пр. Ленина д. 37/5, кв. 11

Заказчик: ТСЖ "Фиалка"
р/сч.
ИНН/КПП
ОГРН
Адрес: 169300 г.Ухта, пр. Строителей д. 39

10. Подписи сторон

Директор ООО "Ухтинская управляющая компания"



Сапожников А.А.

Председатель ТСЖ "Фиалка"



Карпова И.В.