

**Договор № 218-У
оказания услуг**

г. Новый Уренгой

« 26 » декабря 2014г.

Товарищество собственников жилья «МИР», осуществляющее свою деятельность в соответствии с Уставом,

в лице председателя Кошульниковой Альбины Ахнафовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Северный дом»,

в лице генерального директора Поповой Татьяны Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

1.1. «ТСЖ» – объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. «Управляющая компания» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом

1.3. «Исполнители» - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам услуг по тепло-, водоснабжению и т.д..

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. «Общее имущество многоквартирного дома» - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир 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.

2.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. ТСЖ поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню и периодичности работ, утвержденных Постановлением Главы г. Новый Уренгой от 09.04.2014 г. № 100, предоставлять коммунальные услуги собственникам (нанимателям) помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: мкр. Мирный дом 1 корпус 6А.

ТСЖ 

Управляющая компания 

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора после его подписания сторонами;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- в пределах своей компетенции представлять законные интересы ТСЖ, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение членами ТСЖ и другими собственниками помещений установленных обязательных платежей;

- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- принимать от членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров о предоставлении ТСЖ жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственников, а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Своевременно ставить в известность членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома об изменении тарифов.

3.1.4. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или любому собственнику помещения в этом доме.

3.2. ТСЖ обязуется:

3.2.1. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.2.2. Возмещать расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.2.4. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устраниению.

3.2.5. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых собственникам, с 23 по 26 число текущего месяца передавать в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета.

3.2.6. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета коммунальных услуг, установленных в помещениях.

ТСЖ 

Управляющая компания 

3.2.7. В заранее согласованное с Управляющей компанией время обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.8. Информировать Управляющую компанию об изменении количества проживающих.

3.2.9. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности заранее согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая компания имеет право:

4.1.1. В случае неполной оплаты членами ТСЖ и другими собственниками (нанимателями) помещений многоквартирного дома платы за ЖКУ выставить мотивированную претензию собственнику с предоставлением всех расчетов и предложением погасить задолженность. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у собственника (нанимателя) задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу. В случае необоснованного отказа в удовлетворении претензии, в течение 10 календарных дней с момента получения претензии, взыскивать сумму задолженности в судебном порядке и произвести временное приостановление оказания услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.2. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении, предварительно согласовав дату и время осмотра с собственником.

4.1.3. Заключать договора на размещение имущества на фасадах здания, подвальных помещениях, принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности в данном доме, по согласованию с председателем ТСЖ.

Не менее 85% доходов направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома.

4.1.4. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы ТСЖ в судебных и иных инстанциях.

4.1.5. Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и количество необходимого для этого персонала.

4.1.6. Привлекать по своему усмотрению третьих лиц, имеющих лицензии на определенные виды работ, связанные с технической эксплуатацией и ремонтом зданий и инженерного оборудования, являющего общим имуществом.

4.1.7. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Исполнителя, а также иных специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а также ликвидации аварий – в любое время.

4.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг.

4.2. ТСЖ имеет право:

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности.

4.2.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

ТСЖ 

Управляющая компания 

4.2.3. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

5. ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт помещения и затрат по возмещению коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, утвержденными постановлением Главы г. Новый Уренгой от 09.04.2014 г. № 100. В части коммерческих помещений размер платы за содержание и ремонт помещения определяется при заключении договора с собственником помещения, исходя из цели использования помещения.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и согласно тарифов, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Управляющая компания обязана информировать членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5.4. Члены ТСЖ и другие собственники помещений многоквартирного дома вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

Члены ТСЖ и другие собственники помещений многоквартирного дома несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей компании пени и штрафы в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

5.5. Плата за оказанные работы и услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5.7. Предоставление коммунальных услуг регулируется Правилами "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. №354.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

6.1. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.3. Если Правлением ТСЖ многоквартирного дома работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, Управляющей компании выносится предупреждение идается 1 месяц для улучшения работы.

ТСЖ 

Управляющая компания 

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.
- 7.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 7.3. После расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация, передаются председателю Правления ТСЖ или любому собственнику.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Договор вступает в силу с 01 января 2015 года и действует по 31 декабря 2015 г. включительно, а в части расчетов - до полной оплаты.
- 8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.
- 8.3. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

 - Приложение №1 «Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения»;
 - Приложение №2 «Перечень и периодичность услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».

9. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ТСЖ:

Товарищество собственников жилья «МИР»

629303, РФ, ЯНАО, Тюменская область, г.Новый Уренгой,
Мкр. Мирный, дом 1 корпус 6А,
кв.____

Председатель правления



А.А. Кошульникова

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания Северный дом»

629300, Российская Федерация, Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Новый Уренгой, ул. Юбилейная дом 5

ИНН/КПП 8904062693/890401001

р/с № 40702810867400000278

Западно-Сибирский Банк

ОАО «Сбербанк России» г. Тюмень

к/с 3010181080000000651

БИК 047102651

Тел. 8(3494)925-400, 926-021

Генеральный директор

Т.А. Попова



Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения,
расположенного в многоквартирном доме по адресу:
мкр. Мирный, дом 1, корпус 6 А

№ п/п	Наименование видов услуг	Ед. измерения	Плата за измерения в месяц, руб.
1	Содержание несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов	кв. м общ. пл.	3,50
2	Содержание оборудования и систем ИТО общего имущества	кв. м общ. пл.	9,92
3	Содержание и ремонт лифта	кв. м общ. пл.	10,73
4	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества	кв. м общ. пл.	8,44
5	Содержание земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома	кв. м общ. пл.	3,69
6	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	кв. м общ. пл.	3,28
7	Аварийно – ремонтное обслуживание	кв. м общ. пл.	4,92
8	Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами и правилами	кв. м общ. пл.	2,74
		ИТОГО	47,22
9	Утилизация ТБО	кв. м общ. пл.	1,01

Генеральный директор
ООО «УК Северный дом»
Т.А. Попова



Председатель Правления
ТСЖ «МИР»
А.А. Кошульникова



Приложение № 2
к договору № 218-У от 26.12.2014 г.

Перечень и периодичность работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, 1/6 А.

№ п/п	Виды работ	Периодичность работ
<i>A. Обязательные работы и условия по содержанию жилого дома</i>		
1	Содержание общего имущества жилого дома	
1.1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	
1.1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно, кроме воскресенья
1.1.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-х этажей	4 раза в неделю
1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	4 раза в месяц
1.3.	Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-х этажей	2 раза в месяц
1.4.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов в помещениях общего пользования	подоконники - 4 раза в год, отопительные приборы - 2 раза в год
1.5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования:	
1.5.1.	Мытье окон	2 раза в год
1.5.2.	Мытье дверей	2 раза в год
1.6.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
1.7.	Влажная протирка элементов лестничных клеток	1 раз в год
1.8.	Санитарная уборка лифтовых кабин	ежедневно, кроме воскресенья
2	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
2.1	Подметание территории с усовершенств. покрытием в летний период - ручная уборка (отмостка, вход в подъезд)	1 раз в двое суток (65 раз)
2.2	Уборка придомовой территории без покрытия от случайного мусора	1 раз в двое суток (65 раз) в летний период, 1 раз в неделю (30 раз) в зимний период
2.3	Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в двое суток (65 раз)
2.4.	Очистка газонов от случайного мусора в холодный период	1 раз в неделю
2.5.	Уборка мусора на контейнерных площадках	ежедневно, кроме воскресенья
2.6.	Окраска контейнеров, ограждений контейнерных площадок	1 раз в год
2.7.	Сдвигание свежевыпавшего снега с усоверш. покрытием - ручная уборка (крыльца, вход в подъезд, вход в подвал)	1 раз в сутки, кроме воскресенья
2.8.	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от уплотнен. снега (вход в подъезд)	1 раз в сутки в дни без снегопада
2.9.	Посыпка территории песком (вход в подъезд)	2 раза в сутки во время гололеда (34 раза)
2.10.	Очистка территории от наледи (вход в подъезд)	1 раз в сутки, кроме воскресенья
2.11.	Очистка от наледи крышек люков, пожарных колодцев, наружного водостока	1 раз в трое суток (57 раз)
2.12.	Очистка отмосток от снега	2 раза в зимний период
3	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
3.1, 3.2	Укрепление и прочистка водосточных труб, колен воронок, частичный ремонт просевшей отмостки	по мере необходимости, но не более 5% от объема
3.3	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования, ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости, но не более 20% от объема
3.4	Укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	1 раз в год при подготовке к осенне-зимнему периоду
3.5	Установка и укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	1 раз в год при подготовке к осенне-зимнему периоду
3.6	Подготовка к сезонной эксплуатации технических помещений дома (чердака и подвала)	1 раз в год
3.7	Подготовка систем отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения	
3.7.1	Центральное отопление	

№ п/п	Виды работ	Периодичность работ
3.7.1.1	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления: - в стояке - в радиаторном блоке	1 раз в год при подготовке к осенне-зимнему периоду
3.7.1.2	Слив и наполнение системы отопления	1 раз в год
3.7.1.3	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год
3.7.1.4	Испытание трубопроводов системы центрального отопления	2 раза в год после отопительного сезона
3.7.1.5	Ремонт кранов регулировки у радиаторных блоков	по мере необходимости, но не более 20% от объема
3.7.1.6, 3.7.1.10	Осмотр системы центрального отопления, восстановление разрушенной тепловой изоляции	2 раза в год
3.7.1.7	Смена параллельной задвижки (система отопления)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 10 лет
3.7.1.8, 3.7.1.9	Смена вентиля (система отопления) и крана для удаления воздуха из системы отопления	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 10 лет
3.7.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение	
3.7.2.1, 3.7.2.3	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения, прочистка канализационных стояков, лежаков и выпусков	2 раза в год
3.7.2.2	Текущий ремонт внутридомовой системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации	1 раз в год, не более 3,3% от объема
3.7.3	Электроснабжение	
3.7.3.1	Замена перегоревших электроламп и светильников подъездного и фасадного освещения, электропатронов	4 раза в год
3.7.3.2, 3.7.7.3	Проведение испытаний и измерений сопротивления изоляции проводов, кабелей, заземляющих устройств, стационарного оборудования	1 раз в 3 года
3.7.3.4	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования	2 раза в год
3.7.3.5	Осмотр и ремонт приборов освещения (подъездных и фасадных), щитов освещения, силовых шкафов и силового оборудования	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
3.7.3.6	Текущий ремонт и устранение незначительных неисправностей вводно-распределительных устройств, мелкий ремонт электропроводки	1 раз в год, не более 5 % от объема
3.7.3.8	Замена автоматических выключателей, и предохранителей (система электроснабжения)	1 раз в год, но не более 5 % от объема
4	Проведение технических осмотров, техническое обслуживание и мелкий ремонт	
4.1.	Осмотр и техническое обслуживание общедомовых приборов учета энергоресурсов:	
4.1.1	Осмотр и ремонт общедомовых приборов учета	1 раз в год в начале отопительного сезона
4.1.2.	Госповерка общедомовых приборов учета	по паспортным данным
4.1.3.	Снятие показаний с общедомовых приборов учета	1 раз в месяц
4.2	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, в МОП и конструктивных элементах здания	2 раза в год
4.3	Замена замков на входных дверях чердаков и подвальных помещений	по мере необходимости, но не более 20% от объема
4.4	Подготовка и проведение инструментальных наблюдений за осадками зданий и сооружений	в течение года
4.5	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	в течение года
4.6.	Прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости
4.7.	Уборка мусора и грязи с кровли	2 раза в год
4.8.	Удаление снега и наледи с кровель	по мере необходимости
4.9.	Аварийное обслуживание	
4.9.1.	Аварийное обслуживание	круглосуточно
4.9.2.	Очистка подвальных помещений после затопления канализацией	по мере необходимости
4.10.	Дератизация мест общего пользования	4 раза в год
4.11.	Дезинсекция мест общего пользования	4 раза в год
5	Услуги вывоза бытовых отходов	
5.1	Вывоз твердых бытовых отходов	7 раз в неделю
5.2	Вывоз крупногабаритного мусора	2 раза в неделю
5.3	Утилизация твердых бытовых отходов	7 раз в неделю
5.4	Утилизация крупногабаритного мусора	2 раза в неделю
6	Содержание лифтов	ежедневно
<i>Б. Дополнительные работы</i>		
1	Дополнительные работы по ремонту общего имущества жилого дома	

№ п/п	Виды работ	Периодичность работ
1	Каменные, кирпичные, железобетонные стены	
1.1	Заделка и герметизация швов и стыков стен и фасадов	по мере необходимости, но не более 5% стыков, швов в год
2	Мелкий ремонт лестниц, козырьков, перил	по мере необходимости, но не более 5% от объема в год
3	Крыши	
3.1	Смена мягкой кровли в два слоя отдельными местами	по мере необходимости, но не более 5% поверхности кровли в год
3.2	Постановка заплат на покрытия из мягкой кровли	по мере необходимости, но не более 1% поверхности кровли в год
4	Окна, двери, световые фонари	
4.1	Ремонт оконных переплетов	по мере необходимости, но не более 4% в год
4.2	Ремонт дверных полотен	по мере необходимости, но не более 10% в год
4.3	Нашивка брусков на дверные коробки	по мере необходимости, но не более 10% в год
5	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях	по мере необходимости при подготовке к ОЗП, но не более 15% от объема
6	Ремонт адресных указателей	по мере необходимости

Генеральный директор
ООО "УК Северный дом"

Т.А. Полова



Председатель Правления
ТСЖ "МИР"

А.А. Кошульникова

