

ДОГОВОР № _____
на управление и обеспечение технического обслуживания

г. Москва

_____ 2012 г.

Товарищество собственников жилья «_____» (ТСЖ «_____»), именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя Правления Товарищества _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ДЭЗИС»** (ООО «ДЭЗИС»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Щурова Ю.М., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является передача Товариществом Управляющей организации функций по управлению, содержанию, обслуживанию и эксплуатации общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____, (далее по тексту - «дом») с целью организации управления, эксплуатации и поддержания в надлежащем состоянии объектов недвижимого имущества в доме, его инженерного оборудования и придомовой территории.

1.2. Перечень передаваемых Управляющей организации объектов недвижимости в доме, перечень инженерного оборудования, данные о площади жилых и нежилых помещений, придомовой территории, и иные технические и эксплуатационные характеристики вышеуказанных объектов недвижимости содержатся в Техническом паспорте на дом и иной технической документации.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Общие обязанности:

2.1.1. В своей деятельности Стороны руководствуются действующими правовыми актами Российской Федерации и г. Москвы, в том числе: санитарными и строительными правилами и нормами; нормами противопожарной безопасности и иной безопасности; правилами и нормами (техническими условиями, инструкциями и т.п.) по технической эксплуатации жилищного и нежилого фондов; правилами пользования электрической и тепловой энергией; правилами использования, обслуживания и ремонта инженерных сетей и систем; законодательными и нормативными актами, устанавливающими нормативы по эксплуатации жилищного и нежилого фондов; иными методическими, законодательными и подзаконными актами, регулирующими вопросы эксплуатации, обслуживания и ремонта жилищного фонда и придомовой территорией; положениями настоящего Договора.

2.2. Товарищество обязуется:

2.2.1. Осуществлять контроль за надлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору, в том числе проводить с участием представителя Управляющей организации осмотры дома и прилегающей территории в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора; доводить до сведения Управляющей организации замечания по выполненным работам (оказанным услугам), информировать собственников (владельцев) помещений в доме о результатах проведенных проверок и о перерасчете платежей собственников (владельцев) помещений в доме в связи с допущенными Управляющей организацией нарушениями обязательств по договору.

2.2.2. Использовать помещения, находящиеся в собственности, по назначению.

2.2.3. Извещать Управляющую организацию о количестве граждан, проживающих в жилых помещениях, для расчетов платежей за коммунальные, эксплуатационные услуги и предоставлять необходимые документы для начисления льгот лицам, имеющим на то право в соответствии с действующим законодательством.

2.2.4. Допускать в помещения, принадлежащие Товариществу на правах частной собственности, помещения, являющиеся общим имуществом собственников помещений в доме, должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, газо-, водоснабжения и канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

2.2.5. Содержать помещения, принадлежащие Товариществу на правах собственности, помещения, являющиеся общим имуществом собственников помещений в доме, с соблюдением действующих правил и норм.

2.2.6. Производить переустройство помещений, принадлежащих Товариществу на правах собственности, помещения, являющиеся общим имуществом собственников помещений в доме, с соблюдением требований действующего законодательства о порядке переустройства помещений в жилых домах.

2.2.7. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющей организации в принадлежащих Товариществу на правах собственности помещениях помещения, являющиеся общим имуществом собственников помещений в доме, не производить переоборудование инженерных сетей, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей допустимые нормы; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта; не нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных услуг; не использовать теплоноситель в системах отопления не по назначению (не производить слив воды из систем и приборов отопления).

2.3. Управляющая организация обязуется:

2.3.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в доме, содержать объекты внешнего благоустройства с соблюдением действующих законодательных и иных правовых актов, положений настоящего договора, выполнять работы (оказывать услуги) согласно Приложению №2 и действующим нормам и правилам по технической эксплуатации с соблюдением установленных требований по качеству, срокам, объемам; обеспечивать возможность бесперебойной поставки коммунальных услуг.

2.3.2. Осуществлять диспетчерское обслуживание.

2.3.3. Обеспечивать необходимые условия проживания и пребывания в доме граждан, функционирование расположенных в нем организаций; обеспечивать надлежащее хранение полученных от собственников (владельцев) и Товарищества документов.

2.3.4. Организовать работу с населением, в том числе:

- размещать в доступных для обозрения местах (доска объявления, лифтовые холлы и т.п.) объявления с указанием номеров телефонов диспетчерской, аварийных и иных служб, именах ответственных должностных лиц, их телефонах, а также иной информации об управлении и техническом обслуживании дома;

- вести прием собственников (владельцев) помещений и журнал регистрации их жалоб;

- своевременно информировать собственников (владельцев) помещений в доме о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий, об изменении ставок оплаты коммунальных услуг и услуг по управлению и техническому обслуживанию.

2.3.5. Открывать собственникам (владельцам) помещений в доме и вести в установленном законом и иными правовыми актами порядке финансовые лицевые счета.

2.3.6. Производить перерасчет платежей собственников (владельцев) помещений в доме на основании законов, иных правовых актов РФ и г.Москвы, а также Актов оценки качества выполненных работ (оказанных услуг) в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора. Доводить до сведения Товарищества и собственников (владельцев) помещений в доме информацию об изменении размера платежей за выполнение работ (оказание услуг) по управлению, техническому обслуживанию, эксплуатации и ремонту, за коммунальные услуги.

2.3.7. Предоставлять собственникам (владельцам) помещений в доме квитанции-извещения для оплаты оказываемых Управляющей организацией услуг, а также по их просьбе справки (в частности, о платежах за жилищно-коммунальные услуги).

2.3.8. Выполнять функции, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами для управляющих жилыми домами при осуществлении лицами переустройства помещений в жилых домах, включая осуществление контроля за соблюдением собственниками порядка оформления и проведения переустройства помещений в доме согласно Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.3.10. По запросу Товарищества направлять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора, а также рассмотрения жалоб и заявлений, поступающих от собственников (владельцев) помещений в доме.

2.3.11. Оказывать содействие Товариществу в организации общих собраний Товарищества и направлять ответственного представителя для участия в собраниях.

2.3.12. Представлять интересы Товарищества в государственных и других учреждениях, а также осуществлять взаимодействия с Управой района, Префектурой округа, по вопросам управления и технического обслуживания дома.

2.3.13. В случае невозможности выполнения своих обязательств немедленно уведомить об этом Товарищество в письменной форме с указанием причин.

2.3.14. В случае прекращения (расторжения) настоящего договора своевременно перечислять на расчетный счет Товарищества денежные средства, полученные Управляющей организацией в порядке предоплаты от Товарищества и собственников (владельцев) помещений в доме, а также передать документацию, полученную от Товарищества при заключении (исполнении) настоящего договора.

2.3.15. Ежегодно до 31 марта производить перерасчет потребляемой воды, тепла и электричества по местам общего пользования на основе фактических общедомовых показателей за прошедший год.

2.3.16. Приступить к исполнению обязанностей, предусмотренных п. 2.3.1 – 2.3.15. незамедлительно после подписания настоящего договора, вне зависимости от получения технической документации по управлению, содержанию, обслуживанию и эксплуатации общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация вправе:

3.1.1. Своими силами выполнять предусмотренные п. 2.3.2. настоящего Договора работы (оказывать услуги), то есть иметь в своем штате соответствующих специалистов, либо заключать договоры со специализированными предприятиями, имеющими в установленном законом и иными правовыми актами РФ и Москвы случаи соответствующие разрешения (лицензии). Управляющая организация, которая привлекла к исполнению настоящего Договора специализированные предприятия, несет ответственность перед Товариществом за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств специализированными предприятиями.

3.1.2. Самостоятельно определять способы выполнения работ (оказания услуг).

3.2. Товарищество вправе:

3.2.1. Проводить обследования и проверки санитарного и технического состояния дома в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.2.2. При выявлении недостатков в работе Управляющей организации, а также в случае жалоб или заявлений собственников (владельцев) помещений в доме требовать от Управляющей организации соразмерного уменьшения цены работы (услуги).

3.2.4. В случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) Управляющей организацией принятых на себя обязательств, привлекать ее к имущественной ответственности в соответствии с условиями настоящего договора и Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПРОВЕРОК И ПРИЕМКИ РАБОТ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

4.1. Проверка объема и качества выполняемых Управляющей организацией работ (оказываемых услуг) осуществляется Товариществом по мере необходимости.

4.2. За неоднократное неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору размер оплаты за оказанные в последующем месяце услуги (выполненные работы) подлежит уменьшению, но не более, чем на 20%.

4.3. Ущерб, нанесенный третьему лицу по вине Управляющей организации, а также все претензии, иски и штрафы (включая и сопутствующие издержки), предъявляемые административными органами и третьими лицами в адрес Товарищества по участку работ Управляющей организации, компенсируются Управляющей организацией.

4.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

4.4.1. Ущерб возник в результате умышленных действий или неосторожности лиц, проживающих или использующих жилищный фонд, нежилые помещения, инженерные системы и прилегающую территорию;

4.4.2. Если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой создавалась 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. По истечении 1 (одного) месяца действия указанных обстоятельств, при отсутствии возражений любой из сторон настоящий Договор прекращает свое действие досрочно.

5. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1. Оплата работ и услуг по настоящему договору осуществляется собственниками помещений в доме на расчетный счет или в кассу Управляющей организации на основании выставляемых Управляющей организацией квитанций-извещений (счетов).
- 5.2. Стоимость услуг по управлению и техническому обслуживанию дома определяется в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 5.3. Оплата коммунальных услуг, услуг по управлению и техническому обслуживанию дома производится собственниками (владельцами) помещений не позднее 10 числа текущего месяца на расчетный счет Управляющей организации, за исключением случаев, когда осуществляются прямые расчеты собственников (владельцев) с ресурсоснабжающими организациями.
- 5.4. Управляющая организация выполняет работы (оказывает услуги) в объеме перечисленных средств.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Все изменения и дополнения условий настоящего Договора осуществляются по соглашению Сторон, оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.
- 6.2. Настоящий Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут):
- 6.2.1. По соглашению Сторон путем подписания сторонами «Соглашения о расторжении Договора»;
- 6.2.2. В случаях и порядке, установленных действующим законодательством РФ;
- 6.2.3. В случаях, предусмотренных настоящим Договором.
- 6.2.4. Товариществом в одностороннем порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией п. 2.3. настоящего Договора.
- 6.3. При расторжении настоящего Договора стороны подписывают акт сверки работ, акт движения денежных средств и составляют передаточный акт технической документации. Остаток средств в соответствии с актом сверки Управляющая организация обязана перечислить Товариществу в срок, не позднее пяти банковских дней со дня подписания акта сверки работ. За несвоевременное перечисление денежных средств Управляющая организация обязана выплатить Товариществу пеню в размере 0,1 % от общей суммы платежа за каждый день просрочки.
- 6.4. Расторжение договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров, а в случае невозможности такого урегулирования - в Арбитражном суде г. Москвы.
- 7.2. Договор вступает в силу с даты подписания. Срок действия настоящего Договора - 1 год с момента вступления в силу.
- 7.3. Все указанные в Договоре приложения подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 7.4. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ

Товарищество

Председатель Правления

Управляющая организация

ООО «ДЭЗИС»

адрес: 125466, г. Москва, Куркинское шоссе,
д. 48 корп. 2

ИНН 7715215092 КПП 773301001,

Р/с 40702810338170104275 в Московском

банке Сбербанк России г. Москва,

БИК 044525225,

К/с30101810400000000225

Генеральный директор

Ю.М. Щуров

АКТ

Приема-сдачи в управление и на техническое обслуживание дома,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. _____

Товарищество передает, а Управляющая организация принимает в управление и на
техническое обслуживание и эксплуатацию (ремонт) дом, расположенный по адресу:

**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО ДОМУ
на дату подписания договора:**

1. Год постройки: _____ г.
2. Материал стен: _____
3. Количество корпусов __ секций _____ количество этажей - _____
4. Общая площадь жилых помещений – _____ кв. м. , нежилых помещений - _____ кв.м.
5. Число квартир – _____.

ПЕРЕЧЕНЬ

видов благоустройства и инженерная оснащенность строения:

1. Водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, мусоропровод и т.п.
2. Инженерное оборудование:
 - Лифты – _____.
 - Подключение к ОДС - _____
 - Системы водоснабжения - _____
 - Системы теплоснабжения - _____
 - Электрооборудование - _____
 - Мусоропроводы – _____.

Примечание: в акте приема-сдачи отражаются сведения, имеющиеся к моменту подписания договора.

Товарищество

Управляющая организация

Председатель Правления

Генеральный директор

_____ Ю.М. Щуров

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМОВ И РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С ТЕКУЩИМ РЕМОНТОМ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

Таблица 1

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

N п/п	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1	2	3
1.	Кровли	Очистка от мусора, листьев, снега и наледи
2.	Стены, фасады	Промывка фасадов и цоколей
3.	Внутренняя система газоснабжения	Проверка на плотность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе и проверка герметичности внутридомового газопровода
4.	Центральное отопление	Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем центрального отопления
5.	Внутренняя система электроснабжения	Смена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках
6.	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери в подъездах	Мытье оконных переплетов и дверных полотен, окон, оконных и дверных решеток, установка и снятие доводчиков на входных дверях. Ремонт и укрепление входных дверей
7.	Подъезды	Подметание и мытье лестничных маршей, площадок и холлов, пола кабины лифта. Влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, подоконников, приборов отопления, приборов освещения, перил, металлических элементов лестниц, шкафов для электросчетчиков. Влажная протирка стен, дверей, потолка кабины лифта
8.	Чердаки и подвалы	Приведение в порядок - очистка от мусора, дезинфекция и дератизация
9.	Специальные общедомовые технические устройства: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные устройства (лифт - ОДС), система ДУ и ППА, общедомовые приборы учета, датчики контроля и линии связи открытия дверей, чердаков и подвалов с пульта	Техническое обслуживание по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти
10.	ОДС, линии связи и оборудование, входящее в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов (внутридомовые компоненты)	Техническое обслуживание по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

N п/п	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1	2	3
1.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы
2.	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт, окраска, промывка фасадов и цоколей, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей
3.	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей и ремонт стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока, парапетных решеток, ремонт освещения, вентиляции, восстановление гидроизоляции, переходов через трубопроводы и нормативного температурно-влажностного режима. Примечание. Для кровельных покрытий - смена не более 50%
4.	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка и текущий ремонт доводчиков
5.	Лестницы, пандусы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов
6.	Полы (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах)	Замена, восстановление отдельных участков
7.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, ремонт лестничных клеток, технических помещений и вспомогательных помещений
8.	Центральное отопление: трубопроводы отопления (прямой, обратный) от стены здания до теплового узла с общедомовым узлом учета (в подвале); тепловой узел с контрольно-измерительными приборами; разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы отопления) с запорно-регулирующей арматурой и спускниками; стояки с запорно-регулирующей арматурой; подводки к нагревательным приборам; нагревательные приборы (батареи)	Замена и восстановление (не более 15%) центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах
9.	Горячее водоснабжение: трубопроводы горячего водоснабжения (прямой и циркуляционный); разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы ГВС) с запорно-регулирующей арматурой; общедомовый узел	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков

	учета; стояки с запорно-регулирующей арматурой; полотенцесушители (общедомовые); квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили	
10.	Холодное водоснабжение: водопроводный ввод от стены здания до общедомового узла учета; общедомовой узел учета; трубопроводы по подвалу с запорно-регулирующей арматурой; стояки с запорно-регулирующей арматурой; квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков
11.	Пожарный водопровод: ввод пожарного водопровода от стены здания; стояки пожарного водопровода	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода)
12.	Канализация: канализационный выпуск из дома до первого колодца; трубопроводы по подвалу с прочистками и трапами; канализационные стояки с ревизками и вентиляционной вытяжкой	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехоборудования
13.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства дома	Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования: освещение л/клеток, подвалов, чердаков, холлов, номерных знаков и уличных указателей; вводно-распределительное устройство в электрощитовой; кабельные линии по подвалу; поэтажная разводка и поэтажный щит; поэтажные щитовые с электросчетчиками до ввода в квартиру. Электрооборудование: - измерение сопротивления изоляции мегомметром аппарата; - измерение сопротивления изоляции мегомметром групповой линии питания; - проверка наличия цепи зануления между заземлителем и элементами электроустановок
14.	Внутренняя система газоснабжения: газопровод от внешней стороны наружной стены здания до запорного устройства на стояке	Замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования (газопровода), находящегося в составе общего имущества дома
15.	Вентиляция (включая собственно вентиляторы и их электроприводы, воздухоотводы)	Замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовых элементов
16.	Почтовые ящики	Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления
18.	Внутридомовые компоненты специальных общедомовых технических устройств: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные устройства (лифт - ОДС), система ДУ и ППА, общедомовые приборы учета, датчики контроля и контроллеры, входящие в систему автоматической системы	Замена и восстановление, обеспечение работоспособности элементов и частей элементов специальных устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными органами исполнительной власти

	контроля учета энергоресурсов	
--	-------------------------------	--

Примечания:

1. К системам, указанным в пунктах 8-10 таблицы 2, относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке, отопительные приборы, полотенцесушители, общедомовые приборы учета расхода тепло-, водоснабжения.

2. Ремонт, смена по всем позициям таблицы 2 не должна превышать 15%.

3. Периодичность выполнения работ таблицы 1, таблицы 2 определяется в соответствии с ЖНМ-96-01/1, ЖНМ-96-01/2, ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/5, ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8.

Председатель Правления
ТСЖ «_____»

Генеральный директор
ООО «ДЭЗИС»

_____ Ю.М. Щуров