

ДОГОВОР № К/04-15

**на оказание услуг по управлению, техническому обслуживанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома с подземной автостоянкой, со встроенно-пристроенными помещениями, строениями и придомовой территорией, расположенных по адресу:
г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 13А**

г. Москва

«04» сентября 2015 г.

ТСЖ «Тимирязевский», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Председателя правления Филатова Василия Николаевича, действующего на основании Устава и Решения членов правления ТСЖ «Тимирязевский» (протокол заседания правления ТСЖ «Тимирязевский» от 17 декабря 2015 г. №102),

и **собственник помещения Общество с ограниченной ответственностью «КАРАТ»**, в лице директора Гяммер Ольги Бернгардовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Собственник», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Собственник – лицо, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме (далее МКД) по адресу: г.Москва Дмитровское шоссе, д. 13А, зарегистрировано в установленном законом порядке. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в МКД в соответствии с законодательством РФ. Собственник владеет, пользуется и распоряжается своим имуществом и общим имуществом в МКД в соответствии с законодательством РФ.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Общая площадь помещений Собственника составляет 491,6 (четыреста девяносто один и 6/10) кв.м. При изменении площади помещения/помещений Собственника, расчет платежей, предусмотренных настоящим договором, производится с учетом произведенных изменений, на основании предоставленной Собственником копии свидетельства о государственной регистрации права.

1.2. Управляющий – товарищество собственников помещений в многоквартирном доме, исполняющее функции по управлению домом и организовывающее предоставление жилищных и коммунальных услуг Исполнителями на основании норм Жилищного Кодекса РФ, Устава ТСЖ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, а также иных норм действующего законодательства.

1.3. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества МКД, услуг по капитальному ремонту, тепло- и водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и прочих услуг, необходимых для жизнеобеспечения и благоприятного проживания (нахождения) Собственника помещения МКД.

В отношениях с исполнителями Управляющий действует от своего имени.

1.4. Общее имущество в МКД – принадлежащее Собственникам 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); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с утверждённым Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы «Анализом сложившейся градостроительной ситуации и расчётом основных технико-экономических показателей существующего жилого комплекса «Тимирязевский» («Проект планировки территории кварталов №71-72 Тимирязевского района г. Москвы») на основании МГСН 1.01-99 «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы, утверждённые постановлением Правительства Москвы от 25.01.2000 г. № 49-ПП; Постановления правительства Москвы от 04.10.2005 №769-ПП «О внесении изменений в приложение к постановлению правительства Москвы от 25.01.2000 г. №49»; Постановления правительства Москвы №414-ПП «О проекте планировки кварталов № 71-72 Тимирязевского района города Москвы от 14.06.2005 г.

1.5. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения (соглашения, договора) Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения (соглашения, договора).

1.6. Высший орган управления Товарищества собственников жилья – Общее собрание членов ТСЖ. В перерывах между Общими собраниями органом Управления жилищным фондом товарищества является Правление ТСЖ и Председатель правления ТСЖ.

2. Предмет Договора.

2.1 Собственник обязуется оплатить, а Управляющий обязуется совершить от своего имени юридические и иные действия, включая осуществление беспрепятственного доступа уполномоченным представителям Собственника:

- по обеспечению содержания и ремонта общего имущества МКД и придомовой территории, по обеспечению реализации Сторонами условий настоящего Договора в надлежащем техническом и санитарном состоянии;

- по предоставлению жилищно-коммунальных и иных услуг, оказываемых Исполнителями Собственникам и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, направленные на достижение целей управления МКД, деятельности в соответствии с Уставом ТСЖ и условиями настоящего Договора.

2.1.2. Управляющий обязан исполнять данные ему поручения по существу настоящего Договора в соответствии с решениями, выраженными в решениях общего собрания собственников МКД, членов ТСЖ или постоянно действующего органа управления ТСЖ – Правления ТСЖ.

Стороны особо оговорили, что утверждение на общем собрании собственников, или членами ТСЖ поручений не отменяет обязанностей Управляющего предусмотренных жилищным законодательством РФ, в том числе по обеспечению постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в помещения многоквартирного дома, а также обязанностей по выполнению работ, предусмотренных в Постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

2.2. Управляющий обязуется обеспечить надлежащее выполнение Исполнителями следующих услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД:

2.2.1. Функционирование, эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт всех инженерных систем и оборудования МКД дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, систем вентиляции, внутридомовых электрических сетей, в т.ч. сетей, питающих электроприемники квартир (нежилых помещений)) в пределах установленных норм.

2.2.2. Текущий и капитальный ремонт МКД, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным Правлением ТСЖ финансовым планом текущего и капитального ремонта.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: технические осмотры в соответствии с утвержденным Правлением ТСЖ графиком, планом ППО и ППР и учетом

периодичности, наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку МКД и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований) при обнаружении неисправностей организует выполнение Исполнителями следующих видов работ, входящих в обязательное техническое обслуживание:

а) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи магистральной и стояковой запорной арматуры и др.);

б) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогретов, воздушных пробок. Промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры на вводе в квартиры (нежилые помещения);

в) устранение неисправностей в системе горячего и холодного водоснабжения (устранение течей в стояках, транзитных магистралях, ремонт вводной запорной арматуры);

г) проверка исправности канализационных вытяжек на технических этажах;

д) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах, устранение неисправностей;

е) частичный ремонт кровли;

ж) прочистка канализационного лежачка на технических этажах и паркинге до границы эксплуатационной ответственности с поставщиком услуг по водоотведению;

з) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, произошедших не по вине Собственника;

к) ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования;

л) замена светильников и электрических патронов в подъездах, на технических этажах, в подземном паркинге и других местах общего пользования;

м) замена выключателей и розеток в подъездах жилого дома;

н) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (ревизия и протяжка распределительных щитков, замена плавких предохранителей, замена автоматических выключателей в распределительных этажных щитках и ВРУ);

о) проверка заземления оболочки питающих электрокабелей, замеры сопротивления изоляции проводки линий общего электроснабжения (до ввода в помещение собственника и до границы эксплуатационной ответственности) в сроки, установленными «Правилами устройства электроустановок».

п) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине ресурсоснабжающей организации.

р) ликвидация последствий протечек и других нарушений, произошедших не по вине Собственника;

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления МКД;

б) укомплектование тепловых вводов, тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах;

г) ремонт кровли, герметизация межпанельных швов;

д) остекление и закрытие слуховых окон на технических этажах;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах, во вспомогательных помещениях, на противопожарных незадымляемых переходах;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт вентиляционных каналов;

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснежавшего снега - не менее 1 раз в сутки и по мере выпадения осадков;
- посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;

- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
- вывоз мусора и ТБО- 1 раз в сутки.
- вывоз снега с территории по мере его накопления;
- влажная уборка подземного паркинга – ежедневно;
- уборка в ЦТП – один раз в неделю;
- промывка въездного пандуса в паркинг – по мере необходимости.

б) уборка в теплый период:

- подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
- промывка урн – 1 раз в месяц;
- уборка газонов – 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов – по мере необходимости;
- поливка газонов, зеленых насаждений – по мере необходимости;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
- вывоз мусора и ТБО- 1 раз в сутки.
- влажная уборка подземного паркинга – по мере необходимости;
- мытье въездного пандуса в паркинг – 1 раз в неделю;
- подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников – по мере необходимости;
- протирка указателей – по мере необходимости.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток, подъездов и этажных холлов:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей – 6 дней в неделю;
- выше третьего этажа – по мере необходимости, но не реже 1 раз в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей– 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц;

г) мытье окон – 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц;

ж) вывоз мусора с жилых этажей – 2 раза в день;

з) мытье лифтовых этажных холлов – 1 раз в день;

и) мытье или уборка пылесосом полов кабин лифтов – по мере необходимости, но не реже 1 раза в день;

к) мытье или уборка пылесосом полов подъездов – по мере необходимости, но не реже 1 раза в день.

2.2.4. иные виды работ и услуг по согласованию с Собственником.

2.3. Перечень услуг, указанных в п.2.2. настоящего Договора, может быть изменен решением Правления в соответствии с изменениями действующего законодательства, либо на основании решения общего собрания членов ТСЖ.

2.4. Организация бесперебойного оказания Собственнику услуг по управлению МКД в т.ч.:

2.4.1. Начисление, сбор ежемесячных целевых взносов и иных обязательных платежей за фактически предоставленные Исполнителями жилищно-коммунальные услуги Собственникам помещений

2.4.2. Перечисление денежных средств поставщикам жилищно-коммунальных услуг.

2.4.3. Организация технического надзора за производством работ по капитальному и текущему ремонту МКД осуществляется Сторонами самостоятельно.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора незамедлительно со дня его подписания сторонами:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества МКД в соответствии с п.2.2-2.4 настоящего договора;

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в МКД обязанностей по оплате содержания и ремонта общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действия третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования Собственником общим имуществом в МКД;
- представлять законные интересы Собственников помещений МКД (в части управления общим имуществом ТСЖ), в т.ч. в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками установленных ежемесячных целевых взносов и иных обязательных платежей;
- составлять сметы доходов и расходов (финансовый план) на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности, знакомить с их содержанием Собственников по запросу последних.
- вести реестр Собственников, обеспечить ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности по управлению МКД;
- созывать, проводить очередные (внеочередные) общие собрания Собственников МКД;
- обеспечить круглосуточный прием заявок инженерной службой (дежурный сантехник, дежурный электрик) на аварийное обслуживание;
- немедленно реагировать на поступившие заявки об аварийных ситуациях в МКД,
- выполнять работы по заявкам Собственника в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подачи Собственником заявки;
- устранять аварийные ситуации, для чего направлять работника инженерной службы соответствующей квалификации на место аварии;
- обеспечить прием жильцов членами Правления или уполномоченными лицами по вопросам, связанным с эксплуатацией жилого фонда не менее двух раз в неделю;
- обеспечивать Собственнику и лицам, проживающим с ним регистрацию по месту проживания (временного пребывания) в соответствии с законодательством;
- средства, сэкономленные в результате внедрения энергосберегающих и иных передовых технологий, использовать исключительно на обеспечение поддержания МКД в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.2. Организовывать заключение договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания МКД, в котором находятся принадлежащее Собственнику помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.2. Оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;
- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;

3.1.3. В течение 60 дней с момента окончания отчетного периода представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора на очередном общем собрании Собственников, а по запросу Собственника о предоставлении копии отчета – исполнять такой запрос в течение 3 (трех) календарных дней.

3.1.4. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственника в МКД (в том числе и услуги по управлению МКД) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих от Собственника.

3.1.5. Организовывать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников в МКД (в том числе и услуги по управлению МКД) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих от Собственников

3.1.6. Организовывать заключение договоров на выполнение работ капитального характера с разработкой проектно-сметной документации.

3.1.7. Компенсировать Собственнику ущерб, причиненный вследствие ненадлежащего технического обслуживания согласно настоящему Договору или устранение последствий аварии,

произошедшей по вине Управляющего или его привлеченных Исполнителей по настоящему Договору по договоренности с Собственником после установления причины возникновения ущерба, его фактической величины с составлением сторонами соответствующего акта. Управляющий обязуется составить акт о причинах возникновения ущерба не позднее 2 (двух) календарных дней с момента возникновения ущерба и предоставить акт Собственнику. При этом причина возникновения аварии устанавливается посредством проведения независимой экспертизы по инициативе заинтересованной стороны, организацией, имеющей соответствующую лицензию. После проведения независимой экспертизы, получения соответствующего заключения и согласования сторонами суммы ущерба, выплаты суммы ущерба Управляющим Собственнику или производства работ по устранению последствий аварии и/или ненадлежащего технического обслуживания, какие-либо требования Собственника по изменению суммы или отказу от работ не принимаются. При отсутствии у сторон разногласий относительно причины возникновения ущерба, оценки размера ущерба, указанные обстоятельства могут определяться сторонами без проведения независимой экспертизы.

3.1.8. Осуществлять охранные мероприятия, принимать меры по сохранности МКД, оборудования, инженерных и прочих систем и иного общего имущества собственников МКД.

3.1.9. Соблюдать пропускной режим при проходе в МКД и/или его придомовую территорию третьих лиц (посетителей, гостей и иных лиц, не являющихся членами семьи собственников МКД) только на основании устного уведомления соответствующего собственника МКД.

3.1.10. Осуществлять информирование собственников МКД об организационно-технических и иных мероприятиях ТСЖ путем размещения соответствующей информации на досках объявлений в подъездах дома и/или иных установленных Правлением ТСЖ доступных местах (в т.ч. на оборотной стороне счета на оплату, на сайте ТСЖ «Тимирязевский» по адресу: www.dmitrovka13a.ru), предоставлять по запросу Собственника копии документов, связанных с деятельностью Управляющего в отношении помещения Собственника, общего имущества (протоколы собраний и пр.) в течение 3 (трех) календарных дней с момента получения соответствующего запроса от Собственника.

3.1.11. письменно уведомлять Собственника о намерении произвести ремонтные/иные работы и услуги в МКД за 20 (двадцать) календарных дней до начала проведения работ, если проведение работ может отразиться на пользовании помещениями Собственника (временное отключение электроснабжения, водоснабжения, водоотведения), либо если работы будут производиться на общем имуществе МКД, расположенном в помещениях Собственника.

3.1.12. Предоставлять Собственнику счета на оплату, счета-фактуры, акты выполненных работ/оказанных услуг (в случае необходимости – с расшифровкой), не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника и/или проживающих с ним граждан ежемесячные целевые взносы и иные обязательные платежи. Производить начисление, сбор, распределение по видам услуг, перечисление Исполнителям и перерасчет ежемесячных целевых взносов и иных обязательных платежей Собственника за содержание, текущий (капитальный) ремонт, и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам

3.2.2. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника в будние дни, уведомив последнего о дате и времени осмотра за 3 (три) рабочих дня.

3.2.3. По решению Правления ТСЖ сдавать в аренду имущество, принадлежащее ТСЖ на праве собственности.

3.2.4. На условиях, определённых решением собственников МКД, ТСЖ вправе самостоятельно заключать договоры аренды жилых и нежилых помещений и иного имущества, являющегося общей собственностью собственников помещений в МКД, в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций. Доходы ТСЖ от сдачи в аренду указанных помещений и рекламных конструкций направлять на ремонт и обслуживание МКД, развитие хозяйства, связанного с содержанием МКД и другие цели в соответствии с Уставом ТСЖ. При этом, решения собственников МКД не должны затрагивать каким-либо образом имущественные интересы Собственника и порядок осуществления им в соответствии с действующим законодательством РФ рекламной деятельности в части невмешательства Управляющего в ценовую политику

Собственника и порядок сбора доходов от такой деятельности при осуществлении последним таковой.

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом МКД представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и нормативно-правовыми актами г. Москвы, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию.

3.2.7. Управляющий вправе по решению Правления ТСЖ определить очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств от Собственников.

3.2.8. Самостоятельно от своего имени заключать договоры со сторонними организациями, имеющими необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.9. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющим может осуществляться лично, либо исполнителями заказа, находящимися в договорных отношениях с Управляющим.

3.2.10. При обнаружении самовольной застройки (монтажа перегородок и прочих конструктивных элементов) в местах общего пользования и технических помещениях, произведенных без письменного разрешения правления ТСЖ, производить демонтаж указанных конструкций, с выставлением счета на оплату стоимости ущерба и работ Собственнику.

3.2.11. В случае обнаружения вмешательства Собственником в инженерные системы общего имущества МКД (врезка, перепланировка сети, замена приборов квартирного отопления, обустройство тёплых полов от систем отопления и горячего водоснабжения, установка насосного оборудования на подводящих и отходящих трубах теплоснабжения, холодного и/или горячего водоснабжения, перекрытие доступа к общим коммуникациям – в т.ч. стоякам, ревизиям, запорной арматуре.) производить приведение нарушенных систем в исходное состояние за счет Собственника – с выставлением счетов последнему за ущерб и производство работ, согласно утвержденной Правлением ТСЖ калькуляции.

3.2.12. В случае нанесения значительного ущерба конструкциям, коммуникациям, иному общему имуществу МКД вследствие стихийных бедствий, прочих форс-мажорных обстоятельств, определять процедуру, объемы денежных средств, не покрытых страхованием, и источник финансирования в соответствии с решением общего собрания собственников МКД

3.2.13. Отказывать Собственнику в предоставлении услуг, по которым у него имеется задолженность по обязательным платежам.

3.2.14. По решению Правления ТСЖ обеспечивать производство проектных и монтажных работ Исполнителями по внедрению энергосберегающих и иных передовых технологий.

3.2.15. Производить перераспределение средств, поступивших в качестве ежемесячных целевых взносов и иных обязательных платежей на содержание МКД между статьями расходов, исходя из фактического состояния МКД и поступления денежных средств.

3.2.16. Производить аккумулирование ежемесячных целевых взносов и иных обязательных платежей, поступивших (в том числе, но не ограничиваясь ими, в качестве оплаты за содержание и ремонт дома, предоставленные жилищно-коммунальные услуги) с последующим их перечислением соответствующим Исполнителям. В целях обеспечения бесперебойного обслуживания жилого фонда, производить перераспределение средств между видами услуг (перечисление Исполнителям с другой статьи услуг).

3.1.17. Осуществлять иные права, связанные с исполнением своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в МКД и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3.3. При внесении платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Обеспечивать доступ представителям Управляющего и(или) Исполнителя к общедомовым коммуникациям для проведения осмотров, планово-предупредительных и иных видов работ, при условии предварительного уведомления Собственника о проведении осмотра/работ за 3 (три) рабочих дня, для проведения аварийных работ – без предварительного уведомления.

3.3.5. В пятидневный срок с момента заключения настоящего Договора предоставить Управляющему полные контактные данные Собственника или его представителей, проживающих вместе с ним лиц (номера рабочих и мобильных телефонов) в целях оперативной связи в случае возникновения аварийной ситуации в квартире (в помещении) Собственника в период его отсутствия, а также сообщать Управляющему об изменениях контактных данных в пятидневный срок.

3.3.6. Не производить без письменного разрешения правления ТСЖ никаких работ, которые могут прямо или косвенно причинить ущерб общедомовым инженерным системам (замена стояков, перенос и установка дополнительных приборов отопления, врезка в транзитную систему отопления запорной арматуры, замена приборов отопления на непредусмотренные проектом, закрытие и замуровывание стояков и ревизий декоративными покрытиями, делающими невозможным доступ к ним, установка систем «теплый пол» и др., с использованием теплоносителя или горячей воды, и др.). Не производить каких-либо работ, которые могут прямо или косвенно причинить ущерб общедомовому имуществу. В случае причинения ущерба общедомовому имуществу, оплатить стоимость восстановительных работ, согласовав их с Управляющим. Если в результате этого был нанесен материальный ущерб другому Собственнику, возместить его стоимость в договорном или судебном порядке

3.3.7. Не производить монтаж каких-либо перегородок в местах общего пользования без письменного разрешения Правления ТСЖ.

3.3.8. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.3.9. Неукоснительно выполнять правила пожарной безопасности (не хранить легковозгораемые жидкости, не захламлять места общего пользования и эвакуационные выходы, не складировать в них автомобильную резину, упаковку, бытовой мусор и т.д.).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом МКД.

3.4.2. Производить самостоятельно и за свой счет реконструкцию (включая капитальный ремонт) самого помещения Собственника и его подсобных помещений, а также переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательными актами РФ и г. Москвы порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные Уставом ТСЖ, решениями общих собраний собственников помещений МКД и членов ТСЖ, действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами РФ и г. Москвы.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по настоящему Договору в следующих формах:

- получение информации о состоянии и содержании жилищного фонда, переданного в управление, об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома и помещений в нём, о размерах оплаты, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ;

- проверка наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов;

- проверка хода работы по обслуживанию жилищного фонда и придомовой территории;

- контролирование объема и качества оказания услуг, правомерности использования средств;

- проверка санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

4. Платежи по Договору.

4.1. Цена Договора определяется как сумма ежемесячной платы на содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества МКД.

4.1.1 Ежемесячная плата Собственника на содержание и ремонт общего имущества МКД включает в себя:

- 1) плату за санитарное содержание общего имущества и придомовой территории МКД,
- 2) плату за текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД;
- 3) плата за услуги по управлению МКД,

4.2. Размер ежемесячной платы на содержание и ремонт общего имущества МКД рассчитывается исходя из утверждаемых один раз в год общим собранием членов ТСЖ тарифов по видам услуг (смета доходов и расходов на год/финансовый план), и отражается в приложении к настоящему договору (Приложение № 1). При изменении тарифов стороны/уполномоченные представители сторон обязуются подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему договору.

4.3. Собственник вносит плату за содержание и ремонт, плату за помещение на расчетный счет Управляющего не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании счёта, выставленного Управляющим.

4.4. Не использование Собственниками и иными лицами (потребители) помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.5. При перерасчете суммы оплаты услуг денежные средства не подлежат возврату, а зачисляются в счет оплаты будущих платежей.

В случае, если при перерасчете/иных случаях сумма излишне уплаченных денежных средств превышает среднемесячную оплату более, чем в два раза, такая сумма подлежит возврату Собственнику в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента перерасчета/установления факта излишней оплаты денежных средств Собственником.

4.6. Стороны договорились о следующем порядке сдачи-приемке оказанных Управляющим услуг и выполненных работ:

Управляющий не позднее 2-ого числа месяца, следующего за расчетным, составляет и направляет Собственнику в двух экземплярах Акт сдачи – приёмки оказанных услуг (выполненных работ). Собственник в течение трех дней с момента получения от Управляющего указанного акта рассматривает его, подписывает и направляет один экземпляр Управляющему, либо направляет в адрес Управляющего письменный мотивированный отказ от подписания данного акта.

В случае, если в течение трех дней с момента передачи Собственнику акта сдачи – приёмки услуг, он его не подпишет и не вышлет мотивированный отказ от его подписания, услуги считаются принятыми Собственником.

5. Ответственность.

5.1. Собственник несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющий несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в пределах норм и границ, установленных в соответствии с действующим законодательством), не ограничиваясь размером поступивших в качестве ежемесячных платежей и целевых взносов средств) с момента вступления Договора в силу. Управляющий несет ответственность за несвоевременное выполнение работ по заявкам Собственника, а также несвоевременное реагирование при аварийных ситуациях в размере убытков, причиненных Собственнику указанными действиями/бездействием Управляющего.

5.3. Управляющий не несет ответственности и не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственника и/или третьих лиц; Управляющий принимает все меры ко взысканию ущерба, причиненного общему имуществу, с третьих лиц.
- использования Собственником и/или третьими лицами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющего и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- случаев препятствования Собственником и/или третьими лицами доступа в помещения и(или) к общедомовым инженерным коммуникациям.

5.4. Стороны несут ответственность по существу настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

6. Изменение Договора и разрешение споров.

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством.

7. Условия и порядок расторжения Договора.

7.1. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по решению общего собрания Собственников помещений МКД в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за два месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за два месяца либо если МКД в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по письменному соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

7.3. За тридцать дней до прекращения Договора учетная, расчетная, техническая документация, передаются вновь выбранной управляющей организации или члену Правления ТСЖ, а при отсутствии такового лицу, назначенному общим собранием собственников помещений МКД.

8. Срок действия Договора.

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на 7 (семь) лет.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7 настоящего Договора, а также в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9. Действие непреодолимой силы

9.1. Если в случае стихийных бедствий, террористических актов, действий иной непреодолимой силы последствия последних не позволяют производить действия Сторон по обеспечению обязательств по настоящему договору, действие договора или его отдельных положений приостанавливается до момента устранения последствий действий непреодолимой силы.

10. Заключительные и переходные положения.

10.1. Условия Настоящего договора применяются к собственникам нежилых помещений в части, регулирующей отношения между Управляющим и такими собственниками и не противоречащей действующему законодательству и существу данного договора.

11. Приложения к настоящему договору.

1. Тарифы на содержание и ремонт общего имущества МКД

12. Адреса и банковские реквизиты сторон.

Управляющий: ТСЖ «Тимирязевский»

Юридический адрес:

127434, г. Москва, Дмитровское шоссе д. 13 «А»

ОГРН 1037713009510
ИНН 7713338660, КПП 771301001
Расчетный счет 40703810800000001149
АКБ «Балтийский Банк развития» (ЗАО) г. Москва
БИК 044583769

Корреспондентский счет 30101810100000000266

Телефон 8 (499) 977-78-69

Факс 8 (499) 977-78-69

E-mail eng@dmitrovka13a.ru

Адрес для корреспонденции: 127434, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 13 «А»

Председатель правления



Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «КАРАТ»

Юридический адрес: 654007, Россия, Кемеровская область, г. Новокузнецк, улица Кирова, 25

ИНН / КПП: 4217162744 / 421701001

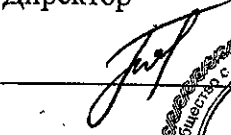
Расчетный счет: 40702810423070001195

Наименование банка: ОО «Новокузнецкий» в г. Новокузнецк Филиала «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»

К/с 30101810600000000774

БИК: 045004774

Директор



Приложение № 1
к договору № К/04-15 на оказание услуг по
управлению, техническому обслуживанию
и эксплуатации общего имущества
многоквартирного дома с подземной автостоянкой,
со встроено-пристроенными помещениями,
строениями и придомовой территорией,
расположенных по адресу: г. Москва,
Дмитровское шоссе, д. 13А от 04.09.2015 г

Размер платы на 2015 г., в соответствии с финансовым планом на 2015 год, утвержденным протоколом № б/н от 17.12.2014 г., общего собрания членов ТСЖ «Тимирязевский» за:

- Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома составляет – 54,40 (пятьдесят четыре) рубля 40 коп. за 1 кв.м.;
- Обеспечение безопасности и охрану – 12,20 (двенадцать) рублей 20 коп. за 1 кв.м.

Взнос на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома составляет – 15,0 (пятнадцать) рублей (ноль) копеек за 1 кв.м. помещений в месяц. Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме установлен Постановлением Правительства Москвы «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в 2015 г.» от 29 декабря 2014 г. №833-ПП.

Управляющий
(ТСЖ «Тимирязевский»)
Председатель управления



Н. Филатов

Собственник
ООО «КАРАТ»
Директор



Гяммер