

УТВЕРЖДЕН

Решением участников Товарищества собственников
жилья «Тихвинское»
Протокол № 5 от «15» апреля 2005 г.

Председатель правления


/О.Ю. Банникова/



**Договор
на управление, обслуживание и эксплуатацию**

г. Екатеринбург

«1» июля 2005 г.

Товарищество собственников жилья "Тихвинское", далее именуемое "Товарищество", в лице председателя правления Банниковой О.Ю., действующей на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «Управляющая компания «Тихвин», в лице генерального директора Ерофеевой Людмилы Васильевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", с другой стороны,

заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. В целях обеспечения сохранности недвижимого имущества в кондоминиуме, безопасности и комфортности проживания или пребывания в нем граждан Товарищество передает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства по оказанию услуг по управлению и обеспечению обслуживания и технической эксплуатации кондоминиума, расположенного в г. Екатеринбурге, по ул. Сакко и Ванцетти, 99, в том числе услуг по обслуживанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме; представлению интересов Товарищества во взаимоотношениях перед сторонними организациями и заключению договоров со смежными организациями и поставщиками; организации расчетов с поставщиками услуг и владельцами помещений в кондоминиуме; ведению делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности и иные услуги, касающиеся предмета настоящего договора.

Конкретный перечень услуг, их объемы и стоимость приведены в Приложениях к настоящему договору.

2. Стоимость работ по Договору

2.1. За оказываемые услуги «Управляющей компании» выплачивается вознаграждение, размер которого определяется сметой, утвержденной общим собранием ТСЖ и являющейся приложением к настоящему договору.

3. Порядок и условия расчетов за выполненные работы

3.1. Оплата оказываемых услуг производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Управляющей компании» до 10 числа месяца, предшествующего месяцу, за который подлежат оплате месячные объемы работ согласно смете расходов.

3.2. Порядок расчетов с «Управляющей компанией» определен в Положении о порядке содержания, пользования и оплаты помещений и общего имущества в кондоминиуме.

4. Обязанности и права сторон

4.1. «Управляющая компания» обязуется:

4.1.1. оказывать услуги в полном объеме, с надлежащим качеством в соответствии с требованиями действующего законодательства;

4.1.2. получить при необходимости лицензии на виды деятельности, подлежащие лицензированию в соответствии с федеральным законодательством;

4.1.3. заключать договоры с обслуживающими организациями* на предоставление электрической и тепловой энергии, горячего и холодного водоснабжения, а так же услуг по водоотведению и других, направленных на техническое обслуживание содержание и эксплуатацию недвижимого имущества кондоминиума;

4.1.4. вести учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту жилищного фонда и придомовых территорий, финансовую и бухгалтерскую документацию.

4.1.5. вести лицевые счета владельцев жилых / нежилых помещений по учету финансовых расчетов;

4.1.6. информировать Товарищество об аварийных ситуациях, нарушениях правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, предоставлять по запросам Товарищества требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации и сохранности жилищного фонда.

4.2. «Управляющая компания» вправе:

4.2.1. требовать оплаты выполненных работ и оказываемых услуг в соответствии с их объемом и качеством;

4.2.2. расторгнуть Договор с "Товариществом" при неисполнении последним обязанности, установленной п.4.3.4. настоящего Договора.

4.2.3. привлекать третьих лиц на определенные виды работ и услуг, связанных с содержанием и ремонтом жилых зданий, объектов коммунального назначения и внешнего благоустройства.

4.2.4. вносить постатейные изменения в смету расходов на управление и жилищно - коммунальное обслуживание без уведомления "Товарищества", если это не ведет к изменению общей стоимости работ и услуг по Договору.

4.2.5. в случае изменения цен (тарифов) на энерго/водо/газо/теплоснабжение производить увеличение общей стоимости услуг по договору без дополнительного согласования с «Товариществом».

4.3. "Товарищество" обязуется:

4.3.1. предоставить «Управляющей компании» служебные помещения в доме по ул. Сакко и Ванцетти, 99 в г.Екатеринбурге.

4.3.2. представить "Управляющей компании" список имен, адресов, телефонов всех владельцев помещений, находящихся на территории, обслуживаемой "Управляющей компанией", а также данные о площади принадлежащих им помещений;

4.3.3. осуществлять оплату услуг в полном объеме и в сроки, установленные настоящим договором;

4.3.4. известить «Управляющую компанию» об аварийной ситуации или угрозе ее возникновения и принять неотложные меры для предотвращения или уменьшения негативных последствий такой аварии;

4.3.5. в случае увеличения поставщиками услуг (обслуживающими организациями) тарифов на свои услуги, провести общее собрание (правление) для утверждения сметы расходов с учетом измененных тарифов, а до утверждения измененной сметы оплачивать коммунальные услуги по тарифам, установленным поставщиками.

4.4. "Товарищество" вправе:

4.4.1. в случае ненадлежащего исполнения «Управляющей компанией» существенных обязанностей по Договору, направить последнее требование об устранении нарушений и при неполучении ответа от «Управляющей компании» в течение 15 дней, направить извещение о расторжении Договора и в случае неустранения недостатков в течение 3 месяцев расторгнуть договор. Договор расторгается с момента завершения взаимных расчетов, при этом "Управляющая компания" освобождает служебные помещения, предоставленные ей;

4.4.2. обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью определения соответствия качества предоставляемых услуг и произведенных работ установленному уровню;

4.4.3. в случае необходимости на время действия настоящего договора предоставить «Управляющей компании» служебные, складские и прочие производственные помещения на условиях, устанавливаемых дополнительным соглашением к настоящему договору.

4.4.4. проверять использование предоставленных "Управляющей компании" служебных помещений и в случае обнаружения нарушений в их использовании взыскивать с "Управляющей компании" убытки, потребовать освободить эти служебные помещения.

* Под обслуживающими организациями в рамках настоящего договора стороны понимают - организации различных форм собственности, на которые на договорной основе возложены обязательства по предоставлению работ (услуг) по: техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному обслуживанию Жилого дома, объектов инженерной инфраструктуры и придомовой территории, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению и оказанию прочих услуг.

5. Ответственность сторон

- 5.1. Стороны несут ответственность за выполнение своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с учетом особенностей вытекающих из условий Договора.
- 5.2. «Управляющая компания» несет ответственность за сохранность обслуживаемых объектов и предоставленных служебных помещений и другого имущества.
- 5.3. Товарищество несет ответственность за своевременную и полную оплату услуг «Управляющей компании». Ответственность владельцев жилых/нежилых помещений за просрочку платежей предусматривается «Положением о порядке содержания, пользования и оплаты помещений и общего имущества», утвержденного решением общего собрания «Товарищества».

6. Прочие условия

- 6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.
- 6.2. Ни одна из сторон не имеет права передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия другой стороны.
- 6.3. Договор может быть расторгнут в любой время:
- по соглашению сторон;
 - по инициативе «Управляющей компании» при условии уведомления «Товарищества» не менее чем за 3 месяца и возмещения убытков, вызванных расторжением договора;
 - по инициативе Товарищества при условии уведомления о расторжении договора за 3 месяца и уплаты «Управляющей компании» вознаграждения за 1 год.
- Договор будет считаться прекращенным с момента окончания всех расчетов между сторонами.
- 6.4. Споры и разногласия сторон решаются путем переговоров или в судебном порядке.
- 6.5. 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.
- 6.6. Настоящий Договор заключен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложения:

1. перечень, объемы и стоимость оказываемых услуг или выполняемых работ;
2. требования по качеству к оказываемым услугам или выполняемым работам;
3. годовая смета и калькуляция себестоимости услуг или работ;
4. Положение о порядке содержания, пользования и оплаты помещений и общего имущества в кондоминиуме.

«Товарищество»

Товарищество собственников жилья «Тихвинское», ОГРН 1046604001949

ИНН/КПП 6671167312/667101001

Р/с 40703810562160000961 в ОАО «УБРиР» г. Екатеринбург, к/с 30101810900000000795 БИК 046577795

Председатель Правления

О.Ю. Банникова

«Управляющая компания»

ООО «Управляющая компания «Тихвин»

ОГРН 1056604022826

г. Екатеринбург ул. Сакко и Ванцетти, 99

ИНН 6671167312 КПП 667101001

Р/с 40702810662160007072 в ОАО «УБРиР» г. Екатеринбург, к/с 30101810900000000795 БИК 046577795

Генеральный директор

Л.В.Ерофеева



Handwritten signature

УТВЕРЖДЕН:

Решением участников Товарищества собственников

жилья «Тихвинское»

Протокол № _____ от « октябрь » 2007 г.

Председатель правления



/ Мямина Е.А. /

Приложение №1

**ПЕРЕЧЕНЬ КРУГЛОГОДИЧНО ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ И ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ
ТЕХНИЧЕСКОЙ СЛУЖБОЙ ООО «УК «ТИХВИН»**

I. Периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий

№ п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование, системы технического обеспечения	Лицо, проводящее осмотр	Периодичность осмотров
1.	Вентиляционные каналы и шахты	слесарь- сантехник	май, сентябрь
2.	Холодное и горячее водоснабжение, поливочные наружные устройства, фонтаны, система внутреннего водоотвода с крыш (ливневая канализация)	слесарь- сантехник слесарь-сантехник слесарь-сантехник	май, сентябрь май май, сентябрь
3.	Центральное отопление - внутри квартир - мест общего пользования	Инженер по тех. надзору, слесарь-сантехник	май май, сентябрь
4.	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	электромонтер	ежеквартально
5.	Осмотр электрической сети, в том числе, распаечных и протяжных коробок в технических помещениях	электромонтер	ежеквартально
6.	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	электромонтер	ежеквартально
7.	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	электромонтер	ежеквартально
8.	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп	электромонтер	ежедневно
9.	Осмотр основных строительных конструкций зданий, внутренних помещений и элементов внешнего благоустройства	Инженер по техническому надзору	еженедельно
10	Проверка технической готовности и допуска лифтов в эксплуатацию	Операторы лифтов	ежедневно

Примечание:

1. В процессе осмотра производится наладка оборудования, и исправляются возникшие дефекты.

2. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления, системы дымоудаления лестничных клеток, системы доступа, видеонаблюдения производится технической службой совместно со специализированными организациями, проводящими техническое обслуживание указанных систем.

II. Перечень работ по техническому обслуживанию общего имущества жилых домов, проводимых обслуживающей организацией.

К общему имуществу жилых домов относятся следующие элементы и конструкции зданий, а также придомовой территории:

- межэтажные лестничные клетки, лестницы, крыши, технические помещения, коридоры, несущие конструкции и наружные части фасадов здания;
- инженерное оборудование здания, предназначенное для обслуживания более одной квартиры включающее в себя: лифты, эскалаторы, системы теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и вентиляции;
- оборудование общего пользования: светильники, инженерные соединения, выключатели;
- внутриквартирное оборудование, работа или состояние которого оказывает влияние на работу инженерного оборудования всего дома;
- внешние прилегающие территории и территории внутреннего двора.

2.1 Работы, не требующие дополнительной оплаты, выполняемые при проведении технических осмотров и по заявкам жильцов и арендаторов.

- 2.1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации в местах общего пользования (смена прокладок в водопроводных кранах, набивка сальников у водозапорной арматуры с устранением утечки, устранение течи или смена гибкой подводки присоединения санитарных приборов, участков трубопроводов к сантехническим приборам). Регулировка смывных бачков с устранением утечки. Устранение засоров общедомовых внутренних и внешних канализационных трубопроводов произошедших в процессе эксплуатации.
- 2.1.2. Устранение неисправностей штатного оборудования в системах центрального отопления и водоснабжения с устранением воздушных пробок.
- 2.1.3. Прочистка и диагностика канализационных стояков, внутренних и внешних систем канализации.
- 2.1.4. Ремонт доводчиков дверей в местах общего пользования.
- 2.1.5. Ремонт, регулировка и испытание системы центрального отопления
- 2.1.6. Регулировка и наладка систем вентиляции и кондиционирования.

2.2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

- 2.2.1. Консервация и установка поливочных систем.
- 2.2.2. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок, периметра ограждения.
- 2.2.3. Осмотр и при необходимости ремонт отмосток фундамента.
- 2.2.4. Проверка работоспособности и запуск в работу системы холодоснабжения.
- 2.2.5. Ревизионный осмотр водозапорной арматуры, насосов, трубопроводов системы отопления.
- 2.2.6. Осмотр и проверка пожарного трубопровода.
- 2.2.7. Ревизия дренажных насосов, чистка приемков.

2.3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

- 2.3.1. Консервация поливочной системы.
- 2.3.2. Проверка систем холодоснабжения, консервация систем

- 2.3.3. Подготовка системы отопления к отопительному сезону.
- 2.3.4. Ревизия дренажных насосов, чистка приемков.
- 2.3.5. Осмотр и проверка пожарного трубопровода.

2.4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

- 2.4.1. Смена прокладок в водопроводных кранах.
- 2.4.2. Уплотнение сгонов.
- 2.4.3. Регулировка арматуры смывных бачков.
- 2.4.4. Ревизия сантехнического оборудования и трубопровода.
- 2.4.5. Замена перегоревших электроламп на лестничных клетках, в технических помещениях.
- 2.4.6. Устранение возникших неисправностей электропроводки и электрооборудования.

2.5. Прочие работы.

- 2.5.1. Регулировка и наладка системы центрального отопления.
- 2.5.2. Регулировка и наладка системы вентиляции.
- 2.5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- 2.5.4. Регулировка и наладка систем ГВС, ХВС и канализации.
- 2.5.5. Уход за зелеными насаждениями.
- 2.5.6. Удаление с крыш снега и наледей.
- 2.5.7. Очистка кровли от мусора.

III. Перечень работ, выполняемых управляющей компанией для собственников жилья и арендаторов за дополнительную плату с 01.01.2007 г. (все указанные работы производятся из материала заказчика)

№ п./п.	Наименование работ	Стоимость (руб.)
	Сантехнические работы	
1.	Замена смесителя (ванная)	от 550 руб.
2.	Замена смесителя (кухня)	от 450 руб.
3.	Прочистка канализации (устранение засора)	от 300 руб.
4.	Замена вентиля ГВС, ХВС	от 250 руб.
5.	Замена вентиля в системе отопления	от 350 руб.
6.	Замена сифона, выпуска, перелива	от 250 руб.
7.	Подключение стиральной, посудомоечной машины	от 700 руб.
8.	Прочистка фильтров (стиральной и п./м машин)	от 150 руб.
9.	Опрессовка системы отопления (одна квартира) (до 4 х часов)	от 2 600 руб.
10.	Опрессовка системы ГВС (одна квартира)	от 2 370 руб.
11.	Опрессовка системы ХВС (одна квартира)	от 2 370 руб.
	Электротехнические работы	
1.	Замена розетки, выключателя	от 200 руб.
2.	Замена автоматического выключателя, УЗО	от 300 руб.
3.	Замена звонка	от 250 руб.
4.	Определение и устранение «КЗ» в квартире (только при возможности доступа к электропроводке и оборудованию без нарушения отделки квартиры)	от 500 руб.

Стоимость указанных работ зависит от степени сложности доступа к узлам и агрегатам оборудования и его модели.

Субъектная часть	2003 год	2004 год	2005 год	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Итого в группе	2493 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Бизнес-группа	5,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого в группе	511,236	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Выход долга	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого в группе	363 306	40 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Средства, привлеченные поная депо	2,2	10,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого в группе	906 193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого в группе	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого в группе	2 640 895	524 680	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого в группе	8,8	10,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого в группе	3 208 478	2 194 093	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого в группе	9,9	10,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого в группе	1 723 488	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого в группе	5,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого в группе	311 211	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого в группе	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого в группе	9 984 916	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого в группе	11,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого в группе	50 271 206	1 678 314	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого в группе	50 271 206	2 194 093	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого в группе	52,9	10,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0





 Dmitriy A.P.

 Alexeyev A.P.

ООО "Сбербанк России"

 Москва, Ленинский пр., 49

 Итого в группе 8.8

Капитуляция на капитальный ремонт паркинга №1 "Тихвин" на 2014 год.
 Дома по адресам ул.Сажко и Ванцетти, 99 и Ходрикова, 48

Наименование инженерных систем	Наименование плановых работ	Плановая сумма паркинг
Водоснабжение, водоотведение	Горизонтальная разводка в паркинге 1 очередь	300 000
	Общая сумма для утверждения на 2014 год	300 000


* По итогам проведенных работ по капитальному ремонту бюджет представлен подробный отчет по заплатам


Общая сумма накопленной на капитальный ремонт за 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 год

Ряд на утверждение: 2011, 10-04

Капитуляция с односторонним счетом Прозрачной ТОО "Инженерное"

978 165

Директор ООО "Инженерное"

 Директор О.Ф.

Директор ООО "Инженерное"

 Александр Е.А.
 Александр Е.А.
 Александр Е.А.

Калькуляция на капитальный ремонт жилого фонда объектов КД "Тижани" на 2014 год.
 Дома по адресам ул.Сако и Ванцетти, 99 и Кокорякова, 48

Наименование инженерных систем	Наименование плановых работ	Плановая сумма жилой фонд
Циркуляционные насосы	Кап. ремонт лифтов (по лимитам тех.освидетельствования)	150 000
Водоснабжение, водоотведение	Кап. ремонт теплообменников ГВС 2 очереди	150 000
Вентиляция и пароснабжение	Кап. ремонт мена парогенератора, 3 очереди	170 000
Отопление и хладоснабжение	Кап. ремонт чиллеров 1 оч. хладоснабжение	220 000
Отопление и хладоснабжение	Кап. ремонт теплообменников отопления, вентиляция 2 очереди	180 000
Водоснабжение, водоотведение	Горизонтальная разводка в паркинге 1 очереди	200 000
Общая сумма для утверждения на 2014 год		1 070 000


* По итогам проведения работ по капитальному ремонту в Бюджет предоставляется дифференциальный отчет по объектам

Общая сумма выделенных на капитальный ремонт на 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 год
 Калькуляция на 2014 год

6 300 000

Директор "Тижани"

 Д.А.

Директор "Тижани"

 Д.А.

УТВЕРЖДЕНО:
Решением участников Товарищества
собственников жилья «Тихвинское»
Протокол № 3 от «17» января 2005 г.

Председатель собрания

/О.П.Черепанов/



Положение

о порядке содержания, пользования и оплаты помещений и
общего имущества condominiumа

г. Екатеринбург
2005 г.

Настоящее Положение определяет порядок содержания, пользования и оплаты помещений, и общего имущества кондоминиума, а также порядок взаимоотношений домовладельцев и Управляющей компании.

Под кондоминиумом в настоящем положении понимается единый комплекс недвижимого имущества, расположенного в г. Екатеринбурге, по ул. Сакко и Ванцетти, 99, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, независимо от факта государственной регистрации его в качестве кондоминиума.

1. Управляющая компания обязуется:

- 1.1. в соответствии с договором на управление, обслуживание и эксплуатацию осуществлять управление жилищным фондом, включающее в себя организацию эксплуатации, взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками и все виды работы с владельцами помещений в кондоминиуме; содержание, в том числе техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий; ремонт, включающий в себя текущий ремонт общего имущества, общих коммуникаций, технических устройств и иных объектов.
- 1.2. обеспечивать сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование, высокий уровень обслуживания домовладельцев, а также контролировать соблюдение домовладельцами правил пользования помещениями и общим имуществом, содержания жилого дома и придомовой территории.
- 1.3. в соответствии с правилами и нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда оказывать услуги по управлению и обеспечению обслуживания и технической эксплуатации кондоминиума в полном объеме, с надлежащим качеством в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- 1.4. заключать договоры с обслуживающими организациями* на предоставление электрической и тепловой энергии, горячего и холодного водоснабжения, а так же услуг по водоотведению и других, направленных на техническое обслуживание содержание и эксплуатацию недвижимого имущества кондоминиума;
- 1.5. обеспечивать надлежащее содержание и охрану подъездов, вестибюлей, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования жилых домов, а также придомовых территорий, своевременно производить капитальный и текущий ремонт общего имущества, обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования;
- 1.6. устранять повреждения в помещениях, занимаемых (используемых) домовладельцами в сроки, предусмотренные нормативами, с составлением акта и указанием в нем за чей счет выполняются работы;
- 1.7. своевременно проводить подготовку жилого фонда к эксплуатации в зимних условиях;
- 1.8. производить расчет размеров платы домовладельцами за содержание, обслуживание и ремонт дома;
- 1.9. организовать сбор с владельцев помещений платежей за жилье и коммунальные услуги и расчеты с поставщиками услуг.
- 1.10. в случае увеличения поставщиками услуг (обслуживающими организациями) тарифов на свои услуги, незамедлительно известить о новых тарифах владельцев помещений в кондоминиуме;
- 1.11. ознакомить владельцев помещений в кондоминиуме с настоящим Положением;
- 1.12. нести иные обязанности, установленные действующим законодательством и решениями общего собрания ТСЖ.

2. Домовладелец в кондоминиуме обязуется:

- 2.1. соблюдать порядок содержания, пользования и оплаты помещений и общего имущества кондоминиума, установленный действующим законодательством и настоящим Положением;
- 2.2. обеспечить надлежащее использование, содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности;
- 2.3. производить своевременно текущий ремонт занимаемого помещения;
- 2.4. устранять за свой счет повреждения помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по его вине либо других лиц, совместно с ним проживающих;

* Под обслуживающими организациями в рамках настоящего Положения стороны понимают - организации различных форм собственности, на которые на договорной основе возложены обязательства по предоставлению работ (услуг) по: техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному обслуживанию Жилого дома, объектов инженерной инфраструктуры и придомовой территории, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению и оказанию прочих услуг.

- 2.5. своевременно, в порядке установленном статьей 3 настоящего Положения производить оплату жилья по утвержденным в установленном порядке тарифам, при условии выдачи квитанции на оплату Управляющей компанией;
- 2.6. производить переоборудование жилых и нежилых помещений только после согласования проекта перепланировки и графика производства работ с Управляющей компанией и получения соответствующих разрешений в установленном законом порядке; обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других домовладельцев;
- 2.7. известить Управляющую компанию об аварийной ситуации или угрозе ее возникновения и принять неотложные меры для предотвращения или уменьшения негативных последствий такой аварии;
- 2.8. выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
- 2.9. обеспечивать сохранность помещений, бережно относиться к имуществу кондоминиума, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием;
- 2.10. содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; своевременно производить текущий ремонт жилого и подсобных помещений;
- 2.11. не допускать выполнения в квартире работ, или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- 2.12. допускать в занимаемое жилое помещение работников Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, а также и для выполнения необходимых ремонтных работ;
- 2.13. бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения. Запрещается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств и иные действия, приводящие к загрязнению территории;
- 2.14. в случае увеличения поставщиками услуг (обслуживающими организациями) тарифов на свои услуги, до утверждения общим собранием измененной сметы расходов с учетом измененных тарифов оплачивать коммунальные услуги по тарифам, установленным поставщиками;
- 2.15. нести иные обязанности, установленные действующим законодательством и решениями общего собрания ТСЖ;
- 2.16. в целях принятия на обслуживание Управляющей компанией, владельцы помещений в кондоминиуме заключают с Управляющей компанией соответствующий договор;
3. Оплата жилья и коммунальных услуг.
- 3.1. Домовладельцы в кондоминиуме оплачивают услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, и настоящим Положением.
- 3.2. Общие размеры платежей на содержание и ремонт общего имущества (включая услуги по управлению кондоминиумом и иные услуги) устанавливаются на основе утвержденной общим собранием ТСЖ сметы и обеспечивают возмещение издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонт, а также возмещение издержек на капитальный ремонт общего имущества. В случае изменения тарифов на услуги обслуживающих организаций, изменения в действующую смету вносятся на основании решения Правления Товарищества.
- 3.3. Размер платежей каждого домовладельца на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доле участия).
- 3.4. Оплата владельцами помещений за содержание и ремонт общего имущества (п.3.2.), а также коммунальные услуги производится до 10 числа месяца, предшествующего месяцу, за который подлежат оплате указанные услуги, по квитанции на оплату, выданной Управляющей компанией, при этом коммунальные услуги (водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные) оплачиваются в размере среднемесячного потребления с последующим перерасчетом исходя из объема фактически оказанных услуг по показаниям приборов учета.

4. Ответственность

4.1. Домовладельцы, нарушающие Правила пользования жилыми помещениями, могут быть подвергнуты общественному воздействию, в том числе материальному, через Правление Товарищества либо через общее собрание

4.2. Нарушение правил пользования помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, а также самовольное переоборудование и перепланировка помещений, использование их не по назначению, порча домов, жилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3. Домовладельцы несут ответственность за своевременность платежей, в т.ч. за нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений. За несвоевременную оплату владельцы помещений в кондоминиуме несут ответственность в виде неустойки в размере 0,05 % от суммы задолженности за каждый день просрочки (20% годовых); в случае просрочки оплаты более трех месяцев размер неустойки составляет 0,14 % от суммы задолженности за каждый день просрочки (50% годовых).

**Дополнительное соглашение
к договору на обслуживание и эксплуатацию от 01.05.2005г.**

г. Екатеринбург

«1» марта 2007г.

ООО «Управляющая компания «Тихвин», в лице директора Ширишовой В.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «Тихвинское», в лице председателя правления Мямниной Е.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Заказчик, с другой стороны, заключили настоящее соглашение к договору на обслуживание и эксплуатацию от 01.05.2005г, далее по тексту Договора, о нижеследующем:

1. Изменить п.1.1. и читать в следующей редакции: «В целях обеспечения сохранности недвижимого имущества в кооперативе, безопасности и комфортности проживания или пребывания в нем граждан Товарищество передает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства по оказанию услуг по управлению и обеспечению обслуживания и технической эксплуатации кооператива, расположенного в г. Екатеринбург, по ул. Сакко и Ванцетти, 99; Хохлаева 48 в том числе услуг по обслуживанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества в кооперативе; представлению интересов Товарищества во взаимоотношениях перед сторонними организациями и заключению договоров со смежными организациями и поставщиками; организации расчетов с поставщиками услуг и владельцами помещений в кооперативе; ведению делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности и иные услуги, касающиеся предмета настоящего договора.

Конкретный перечень услуг, их объемы и стоимость приведены в Приложениях к настоящему договору.

2. Остальные условия Договора, не затронутые настоящим соглашением, остаются неизменными и стороны подтверждают свои обязательства по ним.

3. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания, заключено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

"Товарищество"

Товарищество собственников жилья «Тихвинское»

Председатель Правления

Мямнина Е.А.

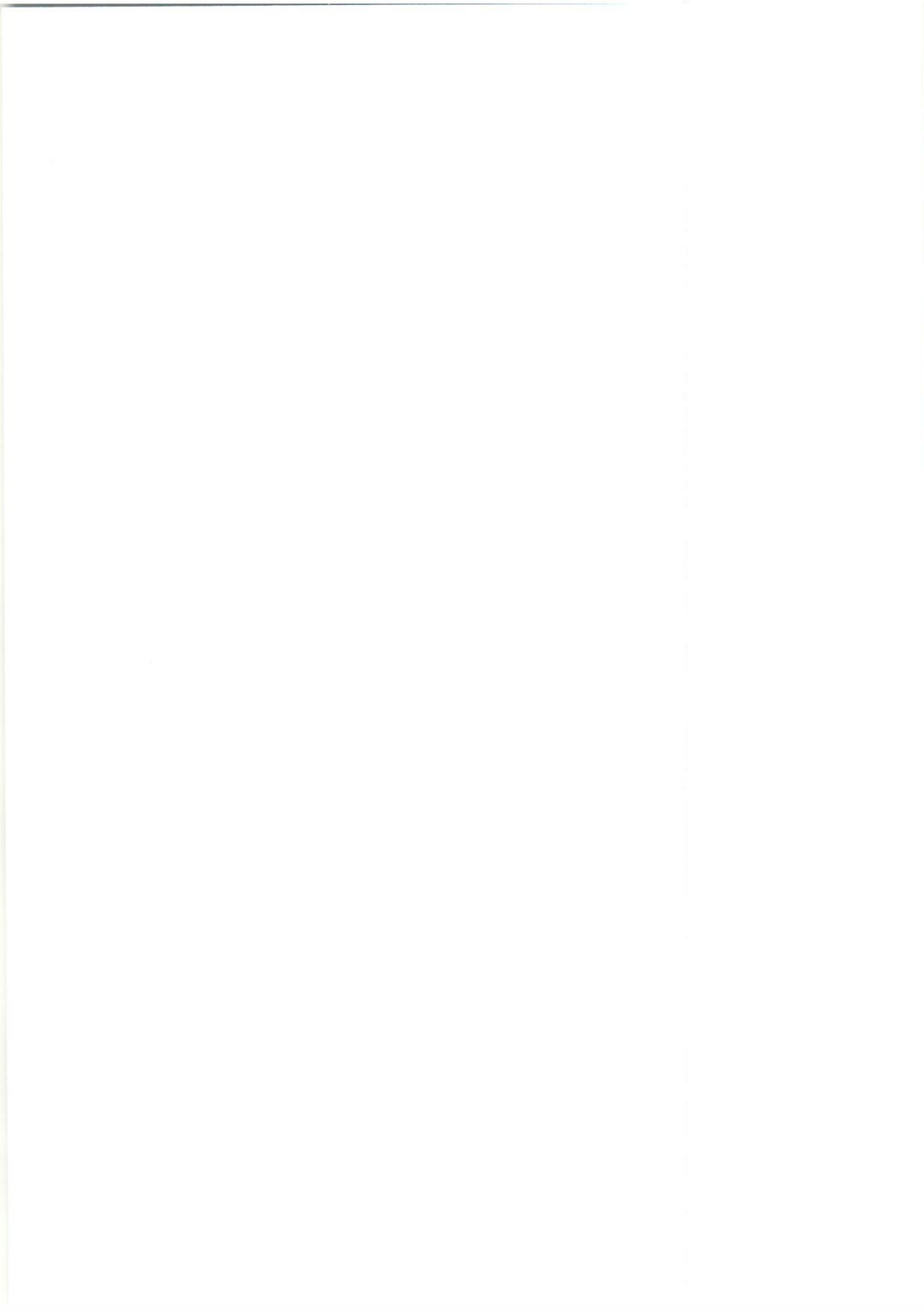


"Управляющая компания"

ООО «Управляющая компания «Тихвин»

Ширишова В.А.





ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к договору на управление, обслуживание и эксплуатацию
б/н от 01.05.2005 г.

г. Екатеринбург .

«01» июля 2015 г.

Товарищество собственников жилья «Тихвинское», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя Правления Мяминой Екатерины Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Тихвин», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Заволжиной Евгении Валентиновны, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. По настоящему дополнительному соглашению Товарищество поручает, а Управляющая компания берет на себя обязательство по начислению, сбору и обработке взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее – капитальный ремонт), формированию и доставке платежных документов собственникам помещений в многоквартирных домах, принявшим решение о формировании фонда капитального ремонта на счете Товарищества (далее – собственники), а также вести претензионно-исковую работу с целью сбора и взыскания задолженности по взносам собственников на капитальный ремонт.

1.2. Управляющая компания осуществляет начисление, сбор и обработку взносов на капитальный ремонт за период с 01.01.2015 г.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Производить начисления взносов на капитальный ремонт в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.1.2. Формировать платежные документы, в которых указывать сведения о размере взноса на капитальный ремонт с указанием наименования Принципала, номера его банковского счета и банковских реквизитов, его адреса (места нахождения).

2.1.3. Доставлять платежные документы собственникам.

2.1.4. Осуществлять претензионно-исковую работу с целью сбора и взыскания задолженности по взносам собственников на формирование фонда капитального ремонта.

В рамках выполнения претензионно-исковой работы с должниками Управляющая компания принимает на себя следующие обязательства:

- выявление должников;
- досудебная работа с должниками (направление уведомлений, претензий);
- расчет государственной пошлины;
- подготовка исковых заявлений;
- формирование пакета документов для предоставления в суд;
- подача в суд указанных документов;
- представление интересов Принципала в суде;
- передача исполнительных документов в службу судебных приставов;
- контроль за поступлением взысканных средств;
- сверка поступивших оплат и списание долга с лицевого счета;
- оформление документов для возврата госпошлины.

2.1.5. Расходы по оплате государственной пошлины несет Управляющая компания.

2.2. Товарищество обязано:

2.2.1. Выдать Управляющей компании доверенность на право представлять интересы Товарищества в суде по взысканию задолженности и процентов (пени) с собственников.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Взносы на капитальный ремонт, а также проценты (пени), уплаченные собственниками в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, носят целевой характер и подлежат зачислению на специальный счет Товарищества, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

3.2. Настоящее дополнительное соглашение может быть изменено или прекращено по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями договора на управление, обслуживание и эксплуатацию б/н от 01.05.2005 г. и законодательством Российской Федерации.

3.4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами.

3.5. Приложения к договору:

Приложение № 1 «Перечень многоквартирных домов».

4. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Товарищество:
ТСЖ «Тихвинское»
620014, г. Екатеринбург, ул. Сакко и Ванцетти, 99
ИНН 6671152443 КПП 667101001
ОГРН 1046604001949
Спец/счет 40705810716540000405
в Уральский банк ОАО «Сбербанк России»
г. Екатеринбург, БИК 046577674

Управляющая компания:
ООО «УК «Тихвин»
620014, г. Екатеринбург, ул. Сакко и Ванцетти, д. 99
ИНН 6671167312 КПП 667101001
ОГРН 1056604022826
Р/с 40702810962160007099
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
БИК 046577795

Председатель Правления



Е.А. Мямина

Директор



Е.В. Заволжина

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 3
к договору на управление, обслуживание и эксплуатацию
б/н от 01.05.2005 г.

Перечень многоквартирных домов

№ п/п	Адрес дома	Расчетная площадь для начисления, м ²	Реквизиты спец. счета для формирования фонда капитального ремонта
1	г. Екатеринбург, ул. Сакко и Ванцетти, 99	18 309,0	№ 40705810716540000405, товарищество собственников жилья "Тихвинское", ИНН 6671152443, Открытое акционерное общество "Сбербанк России"
2	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48	8571,3	№ 40705810416540000857, товарищество собственников жилья "Тихвинское", ИНН 6671152443, Открытое акционерное общество "Сбербанк России"

ПОДПИСИ СТОРОН

Товарищество:
ТСЖ «Тихвинское»
Председатель Правления



Е.А. Мямина

Управляющая компания:
ООО «УК «Тихвин»
Директор



Е.В. Заволжина



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4
к договору на управление, обслуживание и эксплуатацию
б/п от 01.05.2005 г.

г. Екатеринбург

«01» сентября 2015 г.

Товарищество собственников жилья «Тихвинское», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя Правления Мямной Екатерины Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Тихвин», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Заволжиной Евгении Валентиновны, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. По настоящему дополнительному соглашению Товарищество поручает, а Управляющая компания берет на себя обязательство по начислению, сбору и обработке взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее – капитальный ремонт), формированию и доставке платежных документов собственникам помещений в многоквартирных домах, принявшим решение о формировании фонда капитального ремонта на счете Товарищества (далее – собственники), а также вести претензионно-исковую работу с целью сбора и взыскания задолженности по взносам собственников на капитальный ремонт.

1.2. Управляющая компания осуществляет начисление, сбор и обработку взносов на капитальный ремонт за период с 01.01.2015 г.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Производить начисления взносов на капитальный ремонт в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.1.2. Формировать платежные документы, в которых указывать сведения о размере взноса на капитальный ремонт с указанием наименования Принципиала, номера его банковского счета и банковских реквизитов, его адреса (места нахождения).

2.1.3. Доставлять платежные документы собственникам.

2.1.4. Осуществлять претензионно-исковую работу с целью сбора и взыскания задолженности по взносам собственников на формирование фонда капитального ремонта.

В рамках выполнения претензионно-исковой работы с должниками Управляющая компания принимает на себя следующие обязательства:

- выявление должников;
- досудебная работа с должниками (направление уведомлений, претензий);
- расчет государственной пошлины;
- подготовка исковых заявлений;
- формирование пакета документов для предоставления в суд;
- подача в суд указанных документов;
- представление интересов Принципиала в суде;
- передача исполнительных документов в службу судебных приставов;
- контроль за поступлением взысканных средств;
- сверка поступивших оплат и списание долга с лицевого счета;
- оформление документов для возврата госпошлины.

2.1.5. Расходы по оплате государственной пошлины несет Управляющая компания.

2.2. Товарищество обязано:

2.2.1. Выдать Управляющей компании доверенность на право представлять интересы Товарищества в суде по взысканию задолженности и процентов (пени) с собственников.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Взносы на капитальный ремонт, а также проценты (пени), уплаченные собственниками

в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, носят целевой характер и подлежат зачислению на специальный счет Товарищества, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

3.2. Настоящее дополнительное соглашение может быть изменено или прекращено по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями договора на управление, обслуживание и эксплуатацию б/н от 01.05.2005 г. и законодательством Российской Федерации.

3.4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами.

3.5. Приложения к договору:

Приложение № 1 «Перечень многоквартирных домов».

4. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Товарищество:
ТСЖ «Тихвинское»
620014, г. Екатеринбург, ул. Сакко и
Ванцетти, 99
ИНН 6671152443 КПП 667101001
ОГРН 1046604001949
Спец/счет 40703810116540000405
в ОАО «Сбербанк России»
г. Екатеринбург, БИК 046577674

Управляющая компания:
ООО «УК «Тихвин»
620014, г. Екатеринбург, ул. Сакко и
Ванцетти, д. 99
ИНН 6671167312 КПП 667101001
ОГРН 1056604022826
Р/с 40702810962160007099
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
БИК 046577795



Председатель Правления

Е.А. Мямкина



Директор

Е.В. Заволжина

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 4
от 01.09.2015 г.
к договору на управление, обслуживание и эксплуатацию
б/н от 01.05.2005 г.

Перечень многоквартирных домов

№ п/п	Адрес дома	Расчетная площадь для начисления, м ²	Реквизиты спец. счета для формирования фонда капитального ремонта
1	г. Екатеринбург, ул. Сакко и Ванцетти, 99	24180	Спец. счет № 40703810116540000405 в Уральском банке ПАО «Сбербанк России», г. Екатеринбург БИК 046577674 К/с 30101810500000000674
2	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48	29916,6	Спец. счет № 40703810816540000857 в Уральском банке ПАО «Сбербанк России», г. Екатеринбург БИК 046577674 К/с 30101810500000000674

ПОДПИСИ СТОРОН

Товарищество:
ТСЖ «Тихвинское»
Председатель Правления



Е.А. Мямина

Управляющая компания:
ООО «УК «Тихвин»
Директор



Е.В. Заволжина

