

Товарищество собственников жилья «Мир», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице председателя Правления Бурнашовой Елены Валерьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Альтернативная жилищная компания 1», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Шавловой Нины Васильевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим договором «Управляющая организация» обязуется совершать по поручению «Заказчика» от своего имени и за счет «Заказчика» за плату действия необходимые по организации технического содержания, эксплуатации и ремонта общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Мира, д. 10 в соответствии с Перечнем работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору и Периодичностью выполнения работ и сроков устранения неисправностей, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.2. «Заказчик» обязуется оплачивать услуги «Управляющей организации» в порядке и размере, установленными настоящим договором.

1.3. «Управляющая организация» в сделках с третьими лицами, направленных на организацию технического содержания, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирного дома, выступает от своего имени с указанием, что ее действия осуществляются на основании настоящего договора.

2. Цели и задачи договора

2.1. Настоящий договор заключается для достижения следующих целей:

2.1.1. Обеспечение бесперебойного функционирования, исключая выход из строя, поломки, иного любого негативного состояния (воздействия) всех инженерно-технических систем многоквартирного дома;

2.1.2. Обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества дома;

2.1.3. Повышение стоимости общего имущества, наиболее эффективное его использование и повышение доходности недвижимости и финансовых ресурсов общего имущества дома.

3. Основные функции и обязанности «Управляющей организации»

3.1. Обеспечение надлежащего содержания мест общего пользования, озеленения придомовой территории, благоустройства двора и земельного участка, включенного в состав общего имущества дома;

3.2. Обеспечение проведения текущего ремонта мест общего пользования, объектов благоустройства, инженерных сетей и сооружений дома.

3.3. Обеспечение ликвидации аварийных ситуаций и их последствий в кратчайшие сроки, не превышающими сроки, установленные законодательством для их производства.

3.4. Обеспечение своевременного выполнения заявок собственников помещений по выполнению работ по техническому обслуживанию внутриквартирного инженерного и иного технического оборудования как за отдельную плату, так и без оплаты проживающими.

3.5. Начисление и сбор платежей за жилищные и прочие услуги, распределение поступивших денежных средств, производство расчетов по договорам.

3.6. В рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору представлять интересы Заказчика в судебных органах, органах местного самоуправления, налоговой инспекции, предприятиях всех форм собственности, иных учреждениях.

Полномочия Управляющей организации при представлении интересов Заказчика ограничены условиями и положениями настоящего договора и включают следующие права:

- представлять интересы Заказчика в судебных органах с процессуальными правами истца, ответчика, третьего лица в судебных спорах, связанных с исполнением обязанностей по настоящему договору;

- ведение переговоров и заключение договоров направленных на техническое содержание, ремонт общего имущества;

- заключать договоры, связанные с управлением общим имуществом дома;

- ведение текущей деятельности по техническому обслуживанию, содержанию дома и придомовой территории;

- заключение от своего имени договоров о предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с собственниками жилых и нежилых помещений в доме, не являющимися членами ТСЖ.

В случае недостаточности полномочий для представления интересов Заказчика Управляющая организация вправе обратиться к Заказчику о выдаче доверенности на представление интересов Заказчика не указанных в настоящем договоре.

3.7. Ведение, оформление и хранение технической документации на строение, инженерные коммуникации, сооружения, объекты благоустройства и прочее имущество общего имущества дома.

3.8. Рассмотрение заявлений, предложений, жалоб и т.д. Работа с собственниками и их представителями.

3.9. Проведение технических осмотров общего имущества дома, в том числе совместно и/или по требованию Заказчика.

3.10. Оказание собственникам жилых помещений многоквартирного дома услуг паспортного учета.

3.11. Предоставление «Заказчику» не позднее первого квартала года следующего за отчетным отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.12. Управляющая организация вправе приостановить выполнение действий, оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных настоящим договором, в случае неисполнения собственниками помещений обязательств по оплате предоставленных услуг.

4. Порядок расчетов

4.1. Денежные средства за предоставленные услуги собственникам жилых и нежилых помещений дома, поступают непосредственно на расчетный счет Управляющей организации.

- 4.2. Управляющая организация распоряжается поступившими средствами следующим образом:
- оставляет себе вознаграждение за оказание услуг по управлению общим имуществом дома;
 - производит расчеты с подрядчиками предоставляемых услуг.

4.3. Размер вознаграждения Управляющей организации устанавливается в Дополнительном соглашении сторон.

4.4. Размер вознаграждения индексируется в связи с инфляцией и сложившихся цен на рынке услуг, но не чаще одного раза в год.

5. Основные функции и обязанности «Заказчика»

5.1. «Заказчик» обязан:

- оказывать всемерное содействие «Управляющей организации» при осуществлении последней возложенных на нее функций, в частности выдать необходимые доверенности, документацию, сообщить иную известную «Заказчику» информацию, которая может повлиять на выполнение сторонами обязательств по настоящему договору;
- представлять «Управляющей организации» реестр членов ТСЖ «Мир», копии заявлений о вступлении в ТСЖ. В течение десяти дней с момента изменения реестра уведомлять «Управляющую организацию» об изменении состава членов ТСЖ.

5.2. Направлять заверенные копии всех решений правления ТСЖ, Председателя правления ТСЖ, Общего собрания членов ТСЖ по вопросам, касающимся управления общим имуществом многоквартирного дома в течение 7 (семи) дней с момента принятия таких решений.

5.3. «Заказчик» контролирует выполнение «Управляющей организацией» обязательств, вытекающих из настоящего договора, для чего он вправе требовать предоставления отчета о проделанной работе, иметь доступ к технической, хозяйственной и бухгалтерской документации «Управляющей организации», имеющей отношение к имуществу «Заказчика».

5.4. Принимает меры по снижению задолженности собственников за предоставляемые услуги.

6. Ответственность сторон

6.1. «Управляющая организация» отвечает перед «Заказчиком» за виновное (умышленное или неосторожное) ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору при условии, что такое нарушение условий договора со стороны «Управляющей организации» повлекло причинение убытков «Заказчику».

6.2. «Управляющая организация» не несет ответственности по обязательствам «Заказчика» и его членов перед третьими лицами.

6.3. «Управляющая организация» вправе не оказывать «Заказчику» услуги, необеспеченные финансированием с его стороны.

6.4. «Управляющая организация» не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора.

7. Изменение и расторжение договора

7.1. Настоящий договор вступает в действие с момента его подписания и действует до 31 декабря 2010 г.

7.2. Если, за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит о желании его расторгнуть, договор автоматически пролонгируется на следующий календарный год.

7.3. В остальных случаях расторжение договора досрочно возможно по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.4. Если одна из сторон заявит о намерении изменить настоящий договор или дополнить его, то до подписания договора в новой редакции, продолжает действовать настоящий договор.

8. Прочие условия

8.1. В части, неурегулированной положениями настоящего договора, стороны в своих отношениях руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

8.2. Все споры, связанные с исполнением сторонами обязательств по настоящему договору, подлежат обязательному урегулированию в досудебном претензионном порядке. Сторона, направившая претензию, вправе обратиться за защитой своих прав в суд, если в течение 30 дней со дня получения другой стороной претензии, не будут удовлетворены изложенные в ней требования либо от стороны, получившей претензию, в этот срок не будет получен ответ.

10. Адреса и реквизиты сторон

Заказчик:	Управляющая организация:
Товарищество собственников жилья «Мир»	ООО «Альтернативная жилищная компания 1»
ТСЖ «Мир», 454047, г. Челябинск, ул. Мира, д. 10	454021, г. Челябинск, ул. Бр. Кашириных, 93А.
ОГРН 1067450009780	тел.: 793-92-47
ИНН/КПП 7450042074/745001001	ИНН/КПП 7447143763/744701001
	Р/с 40702810490070004667
	в ОАО «Челябинвестбанк»
	к/с 3010181040000000779, БИК 047501779
Председатель Правления ТСЖ «Мир»	Директор ООО «АЖК-1»
Бурнашова Е.В.	Шавлова Н.В.



Перечень работ, услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

1. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей – дроссельных шайб и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.4. Прочистка канализационного дежака в подвальных помещениях и технических этажах.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах.

1.7. Промазка фуриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.5. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.7. Утепление и прочистка дымоventилиационных каналов.

3.8. Консервация поливочных систем.

3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

3.11. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

3.12. Утепление бойлеров.

3.13. Поставка доводчиков на входных дверях.

3.14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Проветривание колодцев.

4.9. Мелкий ремонт изоляции.

4.10. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

4.11. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

5.5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.6. Удаление с крыш снега и наледей.

5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.8. Уборка и очистка придомовой территории.

5.9. Уборка вспомогательных помещений.

5.10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.

5.11. Удаление мусора из здания и его вывоз.

5.12. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

5.13. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.

5.14. Посыпка территорий песком в зимнее время.

5.15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

5.16. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

5.17. Управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома.

Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту элементов общего имущества многоквартирного дома

1. Осмотры (обследования) здания, его конструкций, инженерных систем и оборудования и придомовой территории.

№	Элементы и помещения здания	Количество осмотров в год
1	Крыши	2
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2
3	Каменные конструкции	1
4	Железобетонные конструкции	1
5	Панели полусборных зданий и межпанельные стыки	2
6	Внутренняя и наружная отделка фасадов	1
7	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления	1
8	Тепловые вводы	2
9	Электрооборудование	2
10	Системы дымоудаления и пожаротушения	Ежемесячно
11	Полы	2
12	Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	1
13	Придомовая территория	1

2. Наладка инженерного оборудования здания

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения
1	2	3
1.	Наладка сантехоборудования	1 раз в год
2.	Наладка и ремонт электрооборудования	1 раз в год, в течение смены

Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:

Выезд специалистов на место аварии не позднее 45 минут после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);

Принятие мер по немедленной локализации аварии;

Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

3. Сроки устранения аварийных ситуаций, неисправностей, выявленных при осмотрах, и выполнения заявок жителей.

№ п/п	Наименование работ	Предельный срок исполнения
1	2	3
1.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников у водозаборной арматуры с устранением утечки.	В течение смены
2.	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек.	В течение смены
3.	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, мелкий ремонт теплоизоляции.	В течение смены
4.	Устранение неисправностей электротехнических устройств: протирка и смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.	В течение смены
5.	Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов.	В течение смены по мере необходимости
6.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.	В течение смены
7.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока - наружного водостока	2 суток
8.	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1.5 м, угрожающих безопасности людей.	В течение смены по мере необходимости с принятием немедленных мер безопасности.

4. Работы по уборке мест общего пользования

№ п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничной клетке		
		Оборудование отсутствует	Лифт	Лифт и мусоропровод
1	Влажное подметание площадок и маршей нижних 2-х этажей	3 раза в неделю	3 раза в неделю	3 раза в неделю
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю
3	Мытьё пола кабины лифта		2 раза в неделю	2 раза в неделю
4	Мытьё лестничных маршей и площадок	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта		2 раза в месяц	2 раза в месяц
6	Мытьё окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
7	Влажная протирка панелей, почтовых ящиков, эл. щитков, обметание пыли с потолка	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
8	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках.	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

5. Работы по уборке придомовой территории

№	Вид уборочных работ	Периодичность
Холодный период		
1	Подметание свежеснегавшего снега	1 раз в сутки
2	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
3	Посыпка территорий противогололёдными материалами	1 раз в сутки
4	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 2 суток
5	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
6	Очистка урн от мусора	Ежедневно
7	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
Тёплый период		
8	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в 3 суток
9	Подметание территорий в дни с сильными осадками.	1 раз в 2 суток.
10	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
11	Уборка газонов	1 раз в 3 суток.
12	Выкашивание газонов	2 раза в сезон

Заказчик:	Управляющая организация:
Товарищество собственников жилья «Мир»	ООО «Альтернативная жилищная компания 1»
Председатель Правления ТСЖ «Мир» Бурнашова Е.В.	Директор ООО «АЖК 1» Шавлова Н.В.



Дж АЖК 1

Дополнительное соглашение № 1
к договору от 01 июня 2010 г.

г. Челябинск

«01» июня 2010 г.

Товарищество собственников жилья «Мир», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице председателя правления Бурнашовой Елены Валерьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Альтернативная жилищная компания 1», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Шавловой Нины Васильевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны определили вознаграждение Управляющей организации на 2010 г. в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей 00 коп. ежемесячно.
2. Настоящее дополнительное соглашение к договору от 01.06.2010 г. составлено на русском языке, в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу, являющееся неотъемлемой частью договора от 01.06.2010 г.

Адреса и реквизиты сторон

Заказчик:	Управляющая организация:
Товарищество собственников жилья «Мир» 454047, г. Челябинск, ул. Мира, д. 10 ОГРН 1067450009780 ИНН/КПП 7450042074/745001001	ООО «Альтернативная жилищная компания 1» 454021, г. Челябинск, ул. Бр. Кашириных, 93А. тел.: 793-92-47 ИНН/КПП 7447143763/744701001 Р/с 40702810490070004667 в ОАО «Челябинвестбанк» к/с 3010 1810 40000 0000 779, БИК 047501779
Председатель Правления ТСЖ «Мир» <i>Бурнашова Е.В.</i> Бурнашова Е.В.	Директор ООО «АЖК 1» <i>Шавлова Н.В.</i> Шавлова Н.В.



СОГЛАСОВАНО:	
Тех. отдел	
Экономист	<i>Лыт</i>
Энергетик	
Теплотехник	
Гл. бухгалтер	
Юр. отдел	<i>Шавлова Н.В.</i>