

ДОГОВОР № 367/2004-135/05-80/08
на управление жилищным фондом и организацию технической эксплуатации

г. Ангарск

« 15 » 10 2004 г.

Товарищество собственников жилья «Союз», в лице председателя Оводовой Любови Ивановны, действующей на основании Протокола общего собрания собственников жилья, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

РСП ОАО «Дирекция объединенных строительных трестов», в лице генерального директора Карпушенко Дмитрия Владиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему договору Заказчик поручает Управляющей компании осуществлять управление жилыми домами, а также выполнять функции Заказчика в отношении соответствующих коммунальных услуг (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и т.д.), работ по содержанию, обслуживанию, капитальному и текущему ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Ангарск, м-н 10, дом № 55, а также придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения (далее – Объект управления) – Приложение №1. Заказчик осуществляет контроль качества исполнения «Управляющей компанией» указанных функций.

1.2. За выполнение функций, предусмотренных п. 1.1., «Управляющая компания» получает управленческое вознаграждение.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Заказчик обязан:

2.1.1. Совместно с Управляющей компанией составить акты технического состояния на имущество (Приложение №2), относящееся к Объекту управления. В актах стороны должны подробно описать текущее техническое состояние Объекта управления, а в случае наличия технических недостатков, дефектов, конструктивного брака, подробно зафиксировать их.

2.1.2. Согласовать Управляющей компании смету доходов и расходов на текущий финансовый год, включающую в себя планы текущего ремонта Объекта управления, в течение десяти дней с момента ее представления на утверждение. В случае обоснованных претензий к финансово-экономическим и плановым показателям сметы вернуть ее в вышеуказанный срок на доработку.

2.1.4. В случае получения обращений, жалоб от физических и (или) юридических лиц по вопросам управления Объектом проинформировать Управляющую компанию о необходимости устранения указанных в таких обращениях, жалобах недостатков в сроки, установленные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170.

2.1.5. По просьбе Управляющей компании участвовать в оперативном решении вопросов, возникающих при управлении Объектом.

2.1.6. Информировать Управляющую компанию об изменении нормативно-технических требований по управлению Объекта.

2.2. Управляющая компания обязана:

2.2.1. Разработать и представить на согласование Заказчику смету планируемых доходов и расходов по настоящему договору на текущий финансовый год, включающую в себя планы текущего ремонта Объекта управления.

В случае обоснованного отказа Заказчика от согласования вышеназванной сметы доходов и расходов, в порядке, предусмотренном п. 2.1.1. настоящего договора, устранить замечания Заказчика, и представить ему ее на повторное согласование в течение 10 дней с момента возврата неутвержденной сметы доходов и расходов от Заказчика.

2.2.2. Осуществлять управление Объектом в соответствии с соблюдением установленных норм и стандартов.

2.2.3. Заключить договоры на поставку коммунальных услуг (тепло-, водо-, электроснабжение, водоотведение, вывоз бытового мусора и т.д.) с поставщиками соответствующих коммунальных услуг. Осуществлять контроль за исполнением указанных договоров.

2.2.4. Своевременно (не позднее трех календарных дней) информировать граждан, занимающих жилые помещения в домах Объекта управления, о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а при авариях инженерных сетей – немедленно и сроках ликвидации их последствий.

2.2.5. Вести по установленной форме учет доходов и расходов по управлению Объектом, финансовую и бухгалтерскую документацию.

2.2.6. Предоставлять по требованию Заказчика в установленные сроки копии заключенных с третьими лицами договоров на оказание услуг (выполнение работ) по управлению Объектом.

2.2.7. Обеспечить выполнение текущего ремонта Объекта управления в соответствии с требованиями действующей нормативно-технической документации, а также разработанным и согласованным с Заказчиком планом текущего ремонта Объекта управления.

2.2.8. Заключать договоры на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов жилищного фонда Объекта управления, а также оказание соответствующих коммунальных услуг с собственниками и арендаторами жилых помещений.

Заключать договоры на долевое участие по содержанию домовладения, а также оказание соответствующих коммунальных услуг с собственниками и нанимателями жилых помещений, находящихся в жилищном фонде Объекта управления.

2.2.9. Производить начисление платежей нанимателям, собственникам и арендаторам жилых помещений за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов жилищного фонда, относящегося к Объекту управления, а также за соответствующие коммунальные услуги. Вести лицевые счета нанимателей и карточки учета собственников и арендаторов, иные аналогичные формы учета.

2.2.10. Осуществлять сбор денежных средств с собственников и арендаторов помещений за оказанные услуги по установленным ценам и тарифам.

2.2.11. По требованию Заказчика предъявлять документы учета выполненных работ, иные документы, относящиеся к управлению жилищным фондом, бухгалтерскую и иную документацию.

2.2.12. Организовать работу с паспортно-визовой службой УВД АМО по постановке и снятию с регистрационного учета собственников жилых помещений и членов их семей.

2.3. Права Заказчика:

2.3.1. Не чаще одного раза в квартал проводить обследования и проверки санитарного и технического состояния Объекта управления для оценки качества управления Объектом в соответствии с критериями качества, установленными настоящим договором.

2.4. Права Управляющей компании:

2.4.1. Самостоятельно определять способы управления Объектом, подрядчиков по содержанию и ремонту жилищного фонда, относящегося к Объекту управления, поставщиков коммунальных услуг населению, проживающему в жилищном фонде, относящемся к Объекту управления.

2.4.2. Самостоятельно распоряжаться всеми финансовыми ресурсами, поступающими из соответствующих источников и необходимых для технической эксплуатации жилищного фонда.

2.4.3. Право требования к должникам по обязательствам об оплате, возникающим в силу закона (по ст. 56 и ст. 57 ЖК РФ и ст. 210, 249 ГК РФ), в том числе в судебном порядке, представлять интересы Заказчика в судебных, административных и иных государственных органах при наличии доверенности собственника Объекта управления.

2.4.4. Вправе снизить объем предоставляемых услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества домов, произвести ограничение объема подаваемых коммунальных услуг по помещениям (домам), входящим в Объект управления, где собственники (арендаторы) помещений не в полном объеме выполняют обязанности по оплате предоставляемых коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества.

3. Оценка деятельности Управляющей компании и критерии качества управления Объектом

3.1. Оценка качества осуществления Управляющей компанией функций по управлению Объектом производится Заказчиком путем проведения плановых обследований и проверок технического и санитарного состояния Объекта управления.

3.2. Качество управления Объектом оценивается по следующим критериям:

Показатель	Критерии оценки	Оценка
К-1	Техническое состояние конструктивных элементов жилищного фонда Оценивается от начального уровня (от начала вступления в действие настоящего Договора).	«отлично» - техническое состояние конструктивных элементов имеет видимые улучшения; «хорошо» - техническое состояние конструктивных элементов осталось на прежнем уровне; «неудовлетворительно» - техническое состояние конструктивных элементов ухудшилось
К-2	Техническое состояние инженерного оборудования жилищного фонда. Оценивается от начального уровня (от начала вступления в действие настоящего Договора).	«отлично» - техническое состояние инженерного оборудования имеет видимые улучшения; «хорошо» - техническое состояние инженерного оборудования осталось на прежнем уровне; «неудовлетворительно» - техническое состояние инженерного оборудования ухудшилось
К-3	Состояние прилегающих к жилищному фонду территорий: - состояние детских и спортивных площадок; - благоустройство придомовой территории (качество двора, оборудованность, озеленение и др.) Оценивается от начального уровня (от начала вступления в действие настоящего Договора).	«отлично» - состояние территорий имеет видимые улучшения; «хорошо» - состояние территорий осталось на прежнем уровне; «неудовлетворительно» - состояние территорий ухудшилось.
К-4	Санитарное состояние прилегающих к жилищному фонду территорий и мест	«отлично» - санитарное состояние прилегающих территорий и мест общего

	общего пользования (дворовых и внутриквартальных проездов, улиц, тротуаров, газонов, мусорных площадок, подъездов, чердаков, подвалов и т.д.) Оценивается от начального уровня (от начала вступления в действие настоящего Договора).	пользования полностью отвечает требованиям правил и норм содержания прилегающих территорий и мест общего пользования; «хорошо» - санитарное состояние не полностью отвечает требованиям правил и норм, но имеет тенденцию к улучшению от начального уровня; «неудовлетворительно» - санитарное состояние не отвечает требованиям правил и норм.
К-5	Удовлетворенность проживающих качеством жилищного обслуживания (при проведении анкетирования, телефонных и иных опросов)	«отлично» - качество обслуживания улучшилось, «хорошо» - качество обслуживания осталось на прежнем уровне, «неудовлетворительно» - качество обслуживания ухудшилось.

3.3. На основании проверки контроля качества Заказчик составляет с представителем Управляющей компании двухсторонний акт в произвольной форме согласно критериев, указанных п.3.2.

3.4. Заказчик вправе снизить вознаграждение «Управляющей компании»:

на 3 % от суммы вознаграждения	если не более 2-х критериев, указанные в п. 3.2.1. имеют оценку «неудовлетворительно», остальные критерии имеют оценку «хорошо» и «отлично»
на 5 % от суммы вознаграждения	если три критерия, из указанных в п.3.2.1., имеют оценку «неудовлетворительно», остальные критерии имеют оценку «хорошо» и «отлично»
на 7 % от суммы вознаграждения	если не более 5-и критериев, из указанных в п.3.2.1. имеют оценку «неудовлетворительно», остальные – «хорошо» и «отлично»
на 10 % от суммы вознаграждения	если шесть критериев, из указанных в п.3.2.1. имеют оценку «неудовлетворительно»

3.5. Заказчик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в случае, если все критерии имеют оценку «неудовлетворительно».

4. Формирование стоимости договора, доходов и вознаграждения Управляющей компании

4.1. Источниками формирования доходов Управляющей компании являются:

- 4.1.1. оплата собственников и нанимателей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов по расценкам установленным Администрацией АМО;
- 4.1.2. оплата собственников и нанимателей предоставляемых коммунальных услуг по тарифам, установленным Администрацией г. Ангарска;
- 4.1.3. эксплуатационные доходы (арендная плата) долевого участия с собственниками нежилых помещений;
- 4.1.4. иные не запрещенные законодательством РФ доходы.

4.2. Стоимость услуг для собственников и нанимателей помещений в домах Объекта управления по настоящему договору до 31 декабря 2004 года составляет:

Вид услуг, работ	Единица измерения	Тариф, руб., вкл. НДС
Содержание и ремонт благоустроенного жилья, оборудованного лифтами и мусоропроводами	Рублей на м2 общей площади квартиры в месяц	8,38
ГВС	Рублей на человека в месяц	102,28
Водоснабжение и водоотведение	Рублей на человека в месяц	40,28



Очистка стоков	Рублей на человека в месяц	6,70
Вывоз ТБО	Рублей на человека в месяц	10,21
Электроснабжение	Рублей Квт-час	0,32

В случае пересмотра общегородских цен и тарифов на 2005 финансовый год, а также изменения тарифов поставщиками коммунальных услуг, тарифы для собственников и нанимателей помещений, относящихся к Объекту управления, пересматриваются автоматически без дополнительного согласования с Заказчиком, собственниками и нанимателями.

4.3. Капитальный ремонт Объекта управления не входит в стоимость услуг, определенных п.4.2. настоящего договора, и оплачивается Заказчиком отдельно, на основании составленных Управляющей компанией смет, исходя из фактически понесенных Управляющей компанией затрат на проведение капитального ремонта Объекта управления.

4.4. Вознаграждение Управляющей компании составляет не менее 10% от суммы доходов, указанных в п. 4.1.1. настоящего договора, и удерживается Управляющей компанией самостоятельно. В случае получения Управляющей компанией доходов, не предусмотренных сметой доходов и расходов, согласованной с Заказчиком, Управляющая компания вправе удерживать из данных доходов до 50% в качестве собственного вознаграждения, оставшиеся 50% Управляющая компания по согласованию с Заказчиком направляет на оплату работ, связанных с управлением Объектом.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Контракту несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Ни одна из сторон не несет ответственности за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами).

5.3. Обстоятельствами непреодолимой силы являются: землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора, либо стороны не знали и не могли знать об их существовании на момент подписания настоящего договора.

5.4. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств по настоящему Договору, обязана сообщить другой стороне о наступлении и прекращении таких обязательств.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет с 01.08. 2004 года по 01.08.2009 года.

6.2. Если ни одна из сторон за 2 месяца до окончания срока действия настоящего договора не обратится к другой стороне с письменным отказом о его продлении, настоящий договор считается пролонгированным на тот же срок, на тех же условиях.

6.3. Заказчик вправе отказаться от продолжения действия договора в случае, если по результатам более, чем трех проверок, производимых Заказчиком более, чем четыре критерия имеют оценку «неудовлетворительно». Управляющая компания вправе отказаться от продолжения действия договора в случае обнаружения заведомой убыточности для себя выполнения его условий.

7. Изменение и расторжение договора

7.1. Стороны имеют право по взаимному письменному соглашению досрочно расторгнуть настоящий договор. При этом сторона, решившая расторгнуть настоящий договор, должна письменно уведомить об этом другую сторону за 60 дней до предполагаемого расторжения настоящего договора.