

**Договор № 01/18**  
**управления многоквартирным домом**

г. Димитровград

« 01 » июля 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Запад-Сервис»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Морозова Виктора Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Товарищество собственников жилья «Черемшан»**, расположенное по адресу: Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Октябрьская, дом 58, в лице Председателя правления ТСЖ Брух Валентины Николаевны, действующей на основании Устава, именуемые в дальнейшем «ТСЖ», с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения и предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса РФ, Протокола общего собрания членов товарищества собственников жилья «Черемшан» от «15» июня 2018 года, в соответствии с пунктом 25.10 Устава товарищества собственников жилья «Черемшан», главой 6 и ст. ст. 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Предметом настоящего Договора является следующее: ТСЖ поручает, а Управляющая компания за плату обязуется оказывать жилищные услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, улица Октябрьская, дом 58.

1.3. В связи с тем, что собственниками заключены прямые договора с ресурсоснабжающими организациями, Управляющая компания не является исполнителем коммунальных услуг, а является организацией, производящей по данному договору обслуживание внутридомовых инженерных систем и обеспечение их готовности к бесперебойному предоставлению коммунальных услуг.

1.4. Условия настоящего Договора определены Протоколом общего собрания собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

### 2. Права и обязанности Сторон

#### 2.1. Члены ТСЖ обязаны:

2.1.1. Поддерживать имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других Членов ТСЖ.

2.1.2. Нести бремя расходов на содержание общего имущества пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;

2.1.3. Вносить плату за управление многоквартирным домом пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество;

2.1.4. Вносить плату за коммунальные услуги согласно п. 3 и 4 настоящего Договора;

2.1.5. При предполагаемом отсутствии в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников или морозильных камер.

2.1.6. Руководствоваться ФЗ № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности" при планировании работ и осуществлении необходимых мероприятий по реализации вышеуказанного закона.

2.1.7. Самостоятельно проводить обследование инженерных сетей, входящих в состав общего имущества, и расположенных в принадлежащих им жилых помещениях. В случае обнаружения неисправности Член ТСЖ обязан немедленно сообщить об этом **Управляющей компании**; в противном случае последняя снимает с себя ответственность в связи с бездействием Члена ТСЖ.

2.1.8. Соблюдать следующие требования:

- не присоединяться самовольно к внутренним инженерным сетям или присоединяться к ним в обход приборов учёта, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения, а так же:

- не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления);

- не демонтировать приборы учета;

- не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета;

- не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов;

- не осуществлять регулирование внутреннего оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- не демонтировать или отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;
- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения **Управляющей компании**;
- не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не допускать на кровле строения установку телевизионных и иных антенн и иного оборудования без согласования с **Управляющей компанией**;

2.1.9. Информировать **Управляющую компанию** о проведении работ по ремонту, переустройству, перепланировке помещения.

## **2.2. Управляющая компания обязана:**

2.2.1. Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416.

2.2.2. Выполнять работы и услуги по содержанию общего имущества согласно Правилам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (п. 10 и 11) «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

2.2.3. Предоставлять коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

2.2.4. Своевременно ставить в известность **ТСЖ** об изменении тарифов;

2.2.5. Предоставлять информацию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства № 731 от 23.09.2010 г. ).

2.2.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества дома по тел. 6-42-37.

Принимать от члена **ТСЖ** заявки на выполнение работ по текущему ремонту, а так же заявки аварийного характера по адресу: г. Димитровград пр. Автостроителей, д. 116 в рабочие дни понедельник-четверг с 8-00 до 17-00, пятница с 8-00 до 16-00 обед с 12-00 до 13-00 по тел. 4 84 31.

Обеспечить члена **ТСЖ** информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы тел. 6-42-37 и указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома. Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно- диспетчерской служб указывать на досках объявлений у каждого подъезда дома.

## **2.3. Члены ТСЖ вправе:**

2.3.1. Пользоваться жилым помещением в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;

2.3.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

2.3.3. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных законодательством РФ.

2.3.4. Контролировать выполнение **Управляющей компанией** его обязательств по настоящему Договору посредством:

- получения от ответственных лиц информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения.

2.3.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

#### **2.4. Управляющая компания вправе:**

2.4.1. Взимать с члена ТСЖ оплату услуг, предусмотренную настоящим договором, с даты начала выполнения обязательств, возникших согласно условиям настоящего Договора;

2.4.2. Взыскивать с члена ТСЖ и иных пользователей помещений в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

2.4.3. При нарушении члена ТСЖ и нанимателями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт, установленных п.4.1 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2. настоящего договора.

2.4.4. По согласованию с члена ТСЖ производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении члена ТСЖ, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра;

2.4.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

2.4.6. По текущему ремонту выполнять работы без решения общего собрания членов ТСЖ:

- по предписанию соответствующих органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций в области контроля за состоянием (содержанием) многоквартирных домов;

- работы по решению суда;

- аварийно-восстановительные работы;

- работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

2.4.7. Члены ТСЖ предоставляют право **Управляющей компании** запрашивать данные по начислениям и оплате услуг по настоящему Договору, а так же сбор, хранение, обработку и предоставление своих персональных данных по паспортному столу.

### **3. Цена Договора и порядок ее определения**

3.1. Цена настоящего договора устанавливается как сумма платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, перечень и объем которых определяется в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору.

3.2. Плата за содержание общего имущества многоквартирного дома для членов ТСЖ включает в себя плату за управленческие услуги, услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, которая указана в Приложении № 3 к настоящему Договору.

### **4. Порядок внесения платы по договору и иные условия**

4.1. Собственники жилых помещений вносят плату по настоящему Договору не позднее 10-го числа следующего месяца, следующего за расчетным;

4.2. Адрес внесения платы по настоящему Договору определяется и предоставляется **Управляющей компанией** в срок не позднее 10 дней с момента заключения Договора посредством размещения указанной информации на досках объявлений между первым и вторым этажами каждого подъезда.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, может изменяться **Управляющей компанией** в соответствии с установленным предельным индексом изменения размера платы граждан за жилые помещения, или на величину предельного индекса роста потребительских цен на очередной период в случае изменения нормативно – правовых актов, удорожания в связи с инфляционными или иными процессами стоимости материалов и работ, в случае изменения стоимости услуг сторонних организаций (ООО "РИЦ - Димитровград", ООО "СЭТ", ООО "Газпром газораспределение Ульяновск" филиал в г. Димитровград, ООО СФ "Лифтсервис" и иные организации) на величину удорожания данных услуг, но не чаще одного раза в календарном году.

4.4. Члены ТСЖ уполномочивают Председателя ТСЖ на подписание им настоящего договора с **Управляющей компанией**, выступать в суде в качестве представителя членов ТСЖ и иным делам, связанных с исполнением обязательств по настоящему договору. Члены ТСЖ взаимодействуют с **Управляющей компанией** по вопросам настоящего Договора через уполномоченного представителя - Председателя ТСЖ, которому предоставляется право подписи всех приложений, дополнений, изменений, актов и иных документов, связанных с исполнением настоящего Договора. Право подписи по настоящему Договору предоставляется: Брух Валентине Николаевне.

### **5. Ответственность сторон.**

5.1. В случае невыполнения обязательств по настоящему договору, стороны несут ответствен-

ность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Члены ТСЖ несвоевременно и (или) не полностью внесший плату по настоящему Договору уплачивает **Управляющей компании** пени, в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.3. Член ТСЖ, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

5.4. **Управляющая компания** освобождается от ответственности за нарушение качества оказания услуг, если оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, либо по вине члена ТСЖ или третьих лиц.

5.5. **Управляющая компания** освобождается от ответственности за причиненный ущерб общему имуществу, либо имуществу члена ТСЖ, в случаях:

- если он возник в результате противоправных действий члена ТСЖ и лиц проживающих с ним;
- невыполнения членом ТСЖ обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей **Управляющей компании** (в том числе работников аварийных служб);
- аварий, возникших не по вине **Управляющей компании** при невозможности **Управляющей компании** предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, закрытие доступа к инженерным коммуникациям и др.).

5.6. **Управляющая компания** несет имущественную и финансовую ответственность в объеме взятых обязательств по настоящему договору.

## **6. Порядок осуществления контроля выполнения Управляющей компанией его обязательств по договору управления**

6.1. **Управляющая компания** предоставляет по запросу членов ТСЖ информацию, связанную с выполнением обязательств по настоящему договору в сроки и в порядке определенные Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства №731 от 23.09.2010 г.).

6.2. **Управляющая компания** ежегодно, в течение первого квартала текущего года, предоставляет членам ТСЖ отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

6.3. Члены ТСЖ вправе ознакомиться с расположенным на досках объявлений, находящихся в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, отчетом **Управляющей компании** о выполнении настоящего договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

6.4. Ежегодный отчет **Управляющей компании** размещает на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а так же на официальном сайте **Управляющей компании**.

6.5. Извещения о проведении собраний (очередных, внеочередных), уведомления о принятых решениях на общих собраниях и иная информация от **Управляющей компании** предоставляется членам ТСЖ путем размещения объявлений, либо уведомлений на досках объявлений, расположенных между первым и вторым этажами каждого подъезда дома.

## **7. Действие обстоятельств непреодолимой силы**

7.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания членов ТСЖ.

7.2. Ни одна из Сторон не несет ответственность перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов.

7.3. Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

7.4. Сторона, не исполняющая обязательств по настоящему Договору вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор, может быть, расторгнут любой из сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

## 8. Изменение и расторжение Договора

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.3. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием членами ТСЖ решения об изменении способа управления многоквартирным домом, выбор иной управляющей организации, ТСЖ, члены ТСЖ обязаны компенсировать убытки **Управляющей компании** по фактическим затратам, в том числе средства, направленные **Управляющей компанией** на инвестирование в общее имущество дома (работы проведенные авансом по содержанию и ремонту общего имущества дома).

8.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между **Управляющей компанией** и членами ТСЖ.

8.5. Расторжение Договора не является для членов ТСЖ основанием для прекращения обязательств по оплате услуг **Управляющей компании** по настоящему Договору.

## 9. Действие Договора

9.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года.

9.2. Договор вступает в силу с 01.07.2018 года.

9.3. Если за 60 дней до истечения срока действия договора ни одна из сторон письменно не заявит о своем намерении прекратить договор в связи с окончанием срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## 10. Прочие условия

10.1. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у **Управляющей компании**, второй – у председателя ТСЖ, определенного в пункте 4.4. настоящего Договора.

10.2. Члены ТСЖ вправе получить копию настоящего Договора. Настоящий договор размещен на официальном сайте **Управляющей компании**.

10.3. В случае прекращения у члена ТСЖ права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного члена ТСЖ считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый член ТСЖ присоединяется к настоящему договору по умолчанию.

10.4. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью. Срок действия Приложения № 3 устанавливаются на один финансовый год. По истечению года Стороны подписывают новую редакцию Приложения № 3 на следующий период.

10.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома № 58 по ул. Октябрьская;

Приложение № 2 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом;

Приложение № 3 - Порядок осуществления расчетов по договору управления;

Приложение № 4 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 58 по ул. Октябрьская;

Приложение № 5- Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома № 58 по ул. Октябрьская;

Приложение № 6- Граница раздела между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом собственника помещения;

Приложение № 7 — Смета затрат на содержание общедомового имущества многоквартирного дома № 58 по ул. Октябрьская.

