

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
**к Договору управления между ТСЖ и Управляющей организацией**  
№ 1 от «11» мая 2017 г.

р.п. Мулловка

«25» января 2020 г.

Товарищество собственников жилья «УЮТ» именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя Мелькиной Оксаны Анатольевны, действующего на основании Устава ТСЖ, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-коммунального комплекса «Мулловка», именуемое по договору «Управляющая организация», в лице генерального директора Балалаева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны» заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

В связи с изменением действующего законодательства РФ внести следующие изменения и дополнения в договор управления между ТСЖ и Управляющей организацией № 1 от «11» 05 2017 г.:

**ДОГОВОР №**  
**управления между ТСЖ и Управляющей организацией**

р.п. Мулловка

«25» января 2020 г.

Товарищество собственников жилья «УЮТ» именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя Мелькиной Оксаны Анатольевны, действующего на основании Устава ТСЖ, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-коммунального комплекса «Мулловка», именуемое по договору «Управляющая организация», в лице генерального директора Балалаева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании и условиях, утвержденных решением общего собрания собственников жилых помещений по адресу: р.п. Мулловка ул. Мичурина д. 6,8,10, с учетом предложений Управляющей организации. Условия Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом о защите прав потребителей № 2300-1 от 07.02.1992г., Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства от 6 мая 2011 г. N 354 и иными положениями законодательства РФ, применимыми к предмету настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация приступает к своим обязанностям по управлению многоквартирным домом только с момента внесения соответствующих изменений в реестр лицензий субъекта РФ после заключения договора управления между управляющей организацией и Собственниками. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.4. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии от 20.04.2015 № 073-000055 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

1.5. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих право собственности на помещения в многоквартирном доме (входящем в состав ТСЖ) после вступления в силу настоящего Договора, с момента приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

1.6. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку своих персональных данных, и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

1.7. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам (платежным агентам) для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.8. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан-собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме (в т.ч. зарегистрированных по месту проживания/пребывания) и лиц, проживающих в помещениях на условиях договора найма.

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений, связанные с: - содержанием общего имущества многоквартирного дома и оказания коммунальных услуг;- расчетами и начислениями платы за



жилищно-коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по договору; - подготовкой и предоставлением платежных документов; - проверкой правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи; - ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности за жилищно-коммунальные услуги, а также с взысканием указанной задолженности.

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Согласие на обработку персональных данных считается полученным Управляющей организацией с момента выставления собственнику (нанимателю) жилого помещения (субъект персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по договору.

Управляющая организация в целях исполнения настоящего договора вправе поручить третьим лицам осуществление регистрационного учета граждан, а также осуществление расчета и начисления размера платы за услуги, подготовку платежных документов, в т.ч. с использованием программного обеспечения и оборудования третьих лиц, предоставляя им необходимые для исполнения поручения персональные данные лиц, указанных выше.

В случае принятия собственниками решения о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных.

1.9. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) Собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.10. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая информация, приведена на официальном сайте и на информационном стенде Управляющей организации.

1.11. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащее Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющееся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические помещения), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

## 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Председателя ТСЖ, расположенного по адресу: р.п. Мулловка ул. Мичурина д. 6,8,10 (далее – ТСЖ) в течение срока действия настоящего договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности сторон, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.1.1. Управляющая организация обязуется оказывать Собственникам помещений в многоквартирном доме (входящем в состав ТСЖ) и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме, исходя из минимального перечня работ и услуг, необходимых для данного дома, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от имени и за счет Собственников.

2.1.2. Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг, определяемых степенью благоустройства многоквартирного дома путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, а также путем обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, учета и контроля показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, контроля качества коммунальных услуг.

2.1.3. Управляющая организация, являясь ресурсоснабжающей организацией по услуге «холодное водоснабжение», предоставляет эту услугу Собственникам самостоятельно.

В части потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, договор с ресурсоснабжающими организациями заключает Управляющая организация.

В части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги (водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, холодное водоснабжение, оказание услуг по обращению с ТКО) между Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) заключены договора ресурсоснабжения, а также оказания услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (прямые договора).

2.1.4. Управляющая организация осуществляет иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для собственников и потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг по индивидуальным заявкам:

а) установка, замена индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение);

б) снятие показаний индивидуальных, квартирных приборов учета;

в) ремонтные работы в жилом помещении, а также иные работы по предложениям Управляющей организации.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг собственники и потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении собственников, соответствующие собственники обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или ее Представителю.

2.2. Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме (входящего в состав ТСЖ), в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.



2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (входящего в состав ТСЖ) в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, в соответствии с предложенным Управляющей организацией и принятым на общем собрании ТСЖ Собственников помещений многоквартирного дома перечнем работ, услуг приведенным в Приложении №2 к настоящему договору.

Определенный в договоре перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению сторон. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290.

Изменения в перечень работ и услуг, выполняемых управляющей организацией, могут вноситься один раз в год по результатам осмотра общего имущества или на основании предписаний органов надзора, как по инициативе Собственников так и по инициативе управляющей организации.

2.3.1. Размер расхода Собственников в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного прибора учета в порядке, установленном Правительством РФ.

В случае принятия на общем собрании ТСЖ Собственников решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме: 1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного прибора учета в порядке, установленном Правительством РФ; 2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

Решение общего собрания ТСЖ собственников не требуется в случае изменения размера платы за содержание жилого помещения при изменении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в связи с установлением или изменением тарифов на такие коммунальные ресурсы, установленных органами государственной власти субъектов РФ, и (или) установлением или изменением норматива потребления холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, норматива отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. В соответствии с Жилищным кодексом РФ размер платы по содержанию жилого помещения устанавливается одинаковым для всех Собственников помещений многоквартирного дома и принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации и утвержденный на общем собрании Собственников жилых помещений.

2.5. По решению Собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации и предложено Управляющей организацией.

2.6. Выполнение работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

2.7. Контроль за исполнением договорных обязательств Управляющей организацией могут осуществлять собственники и их представители а также органы государственного надзора.

Факты оказанных услуг, выполненных работ в течение месяца фиксируются подписанием соответствующего акта Председателем ТСЖ с указанием выполнения/невыполнения работы, услуги непосредственно после выполнения работы/услуги для их последующей расценки.

Утверждение двухстороннего акта приемки выполненных работ и оказанных услуг производится ежегодно по состоянию на конец отчетного года, который подписывается председателем ТСЖ или уполномоченным лицом, указанным в решении общего собрания собственников. Уполномоченное лицо не позднее 2 рабочих дней со дня получения акта направляет по почте или приносит непосредственно в управляющую организацию подписанный один экземпляр акта.

В случае немотивированного отказа от подписания акта и/или не возврата акта в установленные сроки: информация размещается на информационных досках многоквартирного дома; по истечении 10 дней, в случае отсутствия решения общего собрания собственников по данному вопросу (мотивированный отказ), акт считается принятым в срок.

2.8. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника ТСЖ устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до плоскости раструба тройников канализационных стояков; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме сторонами подписывается Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственников (Приложение №3).

2.9. Границы и размер земельного участка ТСЖ, придомовая территория на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства. В случае если границы и придомовая территория не определена, то границей являются внешние стены многоквартирного дома (если собственниками ТСЖ не определено иное).

### **3. Права и обязанности Управляющей организации**

**3.1. По заданию и решению общего собрания ТСЖ Управляющая организация принимает на себя обязательства:**

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества членов ТСЖ в многоквартирном доме исходя из минимального перечня работ и услуг, и в случае необходимости, проведение



непредвиденных неотложных работ общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, утвержденным членами ТСЖ на общем собрании.

3.1.2. При необходимости заключать договоры на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, специализированными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ совместно с Председателем ТСЖ или членами правления ТСЖ многоквартирного дома.

3.1.3. Осуществлять приемку выполненных и оказанных работ и услуг по заключенным договорам.

3.1.4. Проводить технические осмотры многоквартирного дома ТСЖ с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома ТСЖ к эксплуатации в осенне-зимний период в установленные сроки.

Осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

-весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

-осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

3.1.5. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, прочие услуги, оказываемые Управляющей организацией) Собственников помещений ТСЖ с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе через ООО «РИЦ-Димитровград».

3.1.6. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

3.1.7. На основании письменной заявки Собственника направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

3.1.8. Подготавливать предложения Председателю ТСЖ по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.1.9. Осуществлять принятие, ведение и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом ТСЖ, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации при наличии решения Собственников.

3.1.10. Организовывать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от Собственников и пользователей помещений ТСЖ в соответствии с положениями раздела 4. Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем Собственникам помещений в МКД: на информационных досках в подъездах, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет, в ГИС ЖКХ, в платежных документах.

Заявки от Собственников помещений многоквартирного дома принимаются по телефонам: (84235) 98-2-60, 92-5-60.

3.1.11. Вести учет обращений (предложений, заявлений, жалоб, претензий) Собственников, рассматривать и принимать необходимые меры, давать ответы в сроки, установленные законодательством Российской Федерации. На обращения, сроки предоставления информации, по которым не определены законодательством, ответы предоставляются в течение 30 дней.

Направлять в адрес заявителя ответ по письменным предложениям, заявлениям, жалобам собственников в сроки установленные законодательством.

Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представляет Собственникам помещений письменные ответы посредством почтового отправления, нарочной передачи и (или) электронной почты. В письменном запросе, подписанном собственником, указываются управляющая организация, фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) собственника, номер жилого/нежилого помещения, излагается суть заявления, а также указывается почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ.

3.1.12. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений:

- информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение одного дня, следующего за днем поступления запроса (обращения). Если запрашиваемая собственником информация относится к обязательной для раскрытия на сайте Управляющей организации, то собственнику в письменном ответе указывается адрес сайта Управляющей организации в предусмотренные законодательством сроки. Если запрашиваемая собственником информация не относится к обязательной для раскрытия, то Управляющая организация предоставляет ответ в течение 30 дней с момента регистрации обращения собственника.

- копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью, имуществу Собственника или общему имуществу – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

- копию акта о нарушении качества или превышении установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

3.1.13. Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32, 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).



- 3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ, оказания услуг.
- 3.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.2.6. Своевременно и полностью получать от собственников помещений ТСЖ оплату на условиях настоящего Договора.
- 3.2.7. Требовать от Собственников отдельной, дополнительной оплаты за работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренный Приложением №2 настоящего Договора.
- 3.2.8. Контролировать и не допускать несанкционированное переустройство и перепланировку помещений общего имущества многоквартирного дома ТСЖ, а также использование их не по назначению без согласия всех Собственников помещений в многоквартирном доме ТСЖ.
- 3.2.9. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.
- 3.2.10. Приостанавливать или ограничивать совместно с ресурсоснабжающими организациями в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов. Возобновление предоставления Собственнику коммунальной услуги происходит после погашения задолженности, либо заключения сторонами соглашения о предоставлении рассрочки по оплате задолженности. Возобновление предоставления коммунальной услуги производится за счет Собственника.
- 3.2.11. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления или заявки от Собственника или Председателя ТСЖ.
- 3.2.12. Устанавливать совместно с Председателем ТСЖ количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, либо в случае выхода из строя (истечения срока эксплуатации и т.д.) индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, и составлять акт об установлении количества таких граждан. Указанный акт подписывается Председателем ТСЖ, представителем Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – представителем Управляющей организацией, и не менее чем двумя Собственниками (нанимателями) многоквартирного дома и председателем многоквартирного дома. В этом акте указываются дата и время его составления, адрес, фамилия, имя, отчество Собственника и место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если Собственник отказывается подписывать акт или Собственник отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта Собственнику. Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется Управляющей организацией в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.
- 3.2.13. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
- 3.2.14. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности измерений.
- 3.2.15. Запрашивать от Собственников информацию о праве собственности на занимаемые ими помещения.
- 3.2.16. Осуществлять обработку персональных данных граждан-собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме, в целях исполнения настоящего договора. Порядок и объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан третьим лицам определяется исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства.
- 3.2.17. Требовать от инициатора общего собрания ТСЖ копии решений и протокола общего собрания ТСЖ в срок не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.
- 3.2.18. Заключать от своего имени в интересах Собственников помещений при согласовании с Председателем ТСЖ договоры на предоставление общедомового имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно, договоры аренды: подвальных помещений; помещений относящихся к общедомовому имуществу; крыши и фасада Многоквартирного дома; договоры использования части земельного участка; договоры на установку и эксплуатацию телекоммуникационного оборудования (точек коллективного доступа); договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях.
- 3.2.19. Вносить изменения в перечни услуг и работ по содержанию общедомового имущества и предоставлению коммунальных услуг, изменять размер платы за жилищно-коммунальные услуги и работы в отсутствие решения Общего собрания ТСЖ в случаях, предусмотренных федеральным законодательством. Управляющая организация уведомляет Собственников о внесении таких изменений в установленном федеральным законодательством порядке.
- 3.2.20. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **4. Права и обязанности Собственников (ТСЖ)**

##### **4.1. Собственники (ТСЖ) имеют право:**

- 4.1.1. На получение работ и услуг надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.
- 4.1.2. Осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг Управляющей организацией по настоящему договору.
- 4.1.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства.
- 4.1.4. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 4.1.5. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора непосредственно или через Председателя ТСЖ.



4.1.6. На предоставление информации о ценах и порядке предоставления услуг Управляющей организацией, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием многоквартирного дома ТСЖ в рамках стандартов раскрытия информации, установленных Правительством РФ.

4.1.7. Инициировать и принимать участие в проведении общих собраний членов ТСЖ, голосовать по вопросам повестки дня, избирать и быть избранным в члены Правления ТСЖ.

4.1.8. Проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только после получения письменного разрешения соответствующего органа.

В случае осуществления самостоятельной замены обогревающих элементов и отключающих устройств и т.д. в жилом помещении, Собственники (пользователи) несут полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью (жизни) граждан, а так же имуществу как непосредственно своему, так и третьим лицам.

4.1.9. При наличии задолженности у Собственника (члена ТСЖ) по оплате за жилищную услугу обратиться в Управляющую организацию с заявлением о предоставлении ему отсрочки или рассрочки по оплате задолженности за жилищную услугу с последующим заключением соответствующего соглашения (договора погашения задолженности).

4.1.10. Собственники помещений (члены ТСЖ) на общем собрании вправе избрать из числа членов ТСЖ, Правление ТСЖ. Полномочия Правления ТСЖ и Председателя ТСЖ оговорены в ст. 147 и ст.149 ЖК РФ.

Председатель ТСЖ, а в случае его временного отсутствия один из членов Правления ТСЖ, выступает уполномоченным лицом ТСЖ для взаимодействия с Управляющей организацией. В случае отсутствия в многоквартирном доме Правления ТСЖ, уполномоченным лицом выступает любой собственник помещения многоквартирного дома.

4.1.11. Принимать решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме ТСЖ иными лицами, в том числе о заключении договоров по размещению оборудования связи, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.12. На основании решения Общего собрания правления ТСЖ в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным ТСЖ.

4.1.13. Для правильного начисления платы за коммунальный ресурс на содержание общего имущества Собственники вправе ежемесячно снимать показания с индивидуальных приборов учета (по холодному водоснабжению, по электроэнергии) и передавать полученные данные ежемесячно с 23 по 25 числа месяца в адрес Управляющей организации или Председателю ТСЖ.

4.1.14. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

#### **4.2. Собственники (члены ТСЖ) обязаны:**

4.2.1. Выполнять условия настоящего договора, решения Общего собрания ТСЖ.

4.2.2. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (входящего в состав ТСЖ) соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание, ремонт жилого помещения.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества ТСЖ в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с п.п. 5.6., 5.16. настоящего договора, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания ТСЖ.

4.2.5. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.6. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома ТСЖ, не допуская их захламливания и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем им помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

Своевременно производить очистку снега и мусора с балконов, лоджий, козырьков, возведенных самостоятельно и не являющихся частью имущества многоквартирного дома (входящего в состав ТСЖ), оконных водоотливов.

4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не курить в местах общего пользования, если место для курения не определено и оборудовано в соответствии с протоколом общего собрания членов ТСЖ.

4.2.9. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома ТСЖ с 23-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00 часов, не нарушать права других собственников (членов ТСЖ) и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.10. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри жилого помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт внутри жилого помещения.

4.2.11. Производить перепланировку и переоборудование помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.12. Нести ответственность за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире, и соблюдение ими правил пожарной безопасности, регламента выполнения ремонтных работ в доме, других правил, установленных органом местного самоуправления и Управляющей организацией.

4.2.13. Обеспечить предоставление доступа в принадлежащее Собственнику (члену ТСЖ) жилое/нежилое помещение представителям Управляющей организации:

- незамедлительно для устранения причин аварии;

- в согласованное сторонами время для проведения осмотров состояния общего имущества, находящегося в помещении Собственника (состояния трубопроводов до границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией).

В случае если Собственник уклоняется от предоставления доступа в помещения для проведения осмотра общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилом/нежилом помещении ТСЖ, Управляющая организация составляет акт об отказе допуска в жилое помещение.



- 4.2.14. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника (члена ТСЖ), а также иными лицами, пользующимися помещением в многоквартирном доме ТСЖ на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
- 4.2.15. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них в пожарную, газовую службу и аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.
- 4.2.16. Оплачивать доначисленную сумму денежных средств затраченных Управляющей организацией по решению общего собрания ТСЖ либо Председателя ТСЖ на оказание услуг и (или) выполнение работ, не предусмотренных перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества ТСЖ, а также в случае если выполнение таких услуг и работ вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья потребителей, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общедомовому имуществу, предписаниями надзорных органов.
- 4.2.17. Обеспечить заселение и проживание в помещении Собственника на законных основаниях, то есть извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.
- 4.2.18. Предоставлять Управляющей организации информацию о заключенных договорах (аренды, найма, ссуды и т.п.) с третьими лицами – пользователями помещений в течение 5 дней с момента заключения таких договоров, в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на пользователя помещения (арендатора, нанимателя, иное лицо), с указанием Ф.И.О., паспортных данных, ИНН физического лица или наименования и реквизитов организации.
- 4.2.19. Предоставлять Управляющей организации информацию о прекращении права собственности на одно или несколько помещений, измени доли в общем имуществе собственников помещений в течение 10 дней с момента произошедших изменений.
- 4.2.20. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.
- 4.2.21. Представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или выписку из единого государственного реестра недвижимости и предъявить оригинал для сверки.
- 4.2.22. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адрес лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.
- 4.2.23. Проводить годовое общее собрание членов ТСЖ, а также внеочередные общие собрания членов ТСЖ при необходимости их проведения, с предоставлением копий протоколов общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме ТСЖ в Управляющую организацию в течение 5 дней.
- 4.2.24. Рассмотреть на общем собрании членов ТСЖ предложения Управляющей организацией по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ТСЖ, в том числе объема его выполнения, размера финансирования Собственниками (членами ТСЖ) и принять соответствующие решения.
- 4.2.25. Представлять в Управляющую организацию не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме ТСЖ копии решений и протокола общего собрания членов ТСЖ. Решения и протокол общего собрания членов ТСЖ являются официальными документами, как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме ТСЖ обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.
- 4.2.26. Принимать решения на общем собрании членов ТСЖ в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по вопросам:
- проведения работ по ремонту общего имущества Объекта, не предусмотренного Приложением № 2 к настоящему договору, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества;
  - порядка возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору;
  - утверждения расходов, произведенных Управляющей организацией на устранение аварийных ситуаций (в том числе устранение последствий стихийных погодных условий) за счет средств на непредвиденные неотложные работы.
  - утверждения тарифа на содержание и ремонт помещений на очередной календарный год.
- 4.2.27. Своевременно принимать решение и нести расходы, в том числе путем внесения дополнительных взносов по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в случаях, если текущий ремонт не может обеспечить должного содержания строительных конструкций и/или инженерных сетей многоквартирного дома ТСЖ.
- 4.2.28. В случае принятия решения на общем собрании членов ТСЖ, нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома ТСЖ.
- 4.2.29. Компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников (пользователей, членов ТСЖ), не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов. При этом собственники помещений (члены ТСЖ) в многоквартирном доме ТСЖ несут солидарную ответственность по условиям настоящего пункта.
- 4.2.30. Устранять за свой счет повреждения, причиненные общедомовому имуществу, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника (члена ТСЖ) либо со стороны других лиц совместно с ними проживающих.
- 4.2.31. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка.
- Владельцы домашних животных несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.



4.2.32. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома ТСЖ, загрязнению определенной придомовой территории ТСЖ.

4.2.33. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.34. Собственникам запрещается:

- причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме ТСЖ, в том числе расположенном внутри жилого/нежилого помещения;
- препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;
- заключать какие-либо договоры, касающиеся предмета договора с третьими лицами, минуя Управляющую организацию;
- использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома ТСЖ;
- проводить в помещениях ТСЖ, а также в местах общего пользования переоборудование, демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей, систем пожарной сигнализации, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома ТСЖ;
- самовольно нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать индивидуальные приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- сбрасывать химические вещества и другие предметы (материалы, мусор, туалет для животных, тряпки и т.д.) в систему водоотведения (канализацию), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры. В случае засорения системы водоотведения (канализации) строительным материалом, тряпками, туалетом для животных, химическими веществами, мусором и т.д. Собственники помещений, расположенных по одному стояку несут полную, солидарную ответственность за причиненный материальный ущерб иным Собственникам помещением, расположенным на данном стояке;
- подключать приборы и оборудование к инженерным сетям, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций;
- осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме ТСЖ будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- производить слив теплоносителя из системы отопления.
- загромождать, закрывать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

## 5. Порядок определения цены Договора

5.1. Цена настоящего договора является планово-договорной и определяется как сумма платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома ТСЖ, с учетом средств, предназначенных на непредвиденные неотложные работы, которые обязаны оплатить Собственники (члены ТСЖ) Управляющей организации в течение всего периода действия настоящего Договора.

5.2. Под непредвиденными неотложными работами понимаются работы, невыполнение которых может повлечь угрозу жизни, здоровью и благополучию жителей многоквартирного дома ТСЖ, устранение актов вандализма в отношении общего имущества ТСЖ, устранение последствий стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, работы, которые необходимо обязательно выполнить в связи с внесенными изменениями в законодательные акты и прочие неучтенные работы, которые не были отражены в приложении №2 к настоящему Договору. Для выполнения данных работ не требуется принятия решения членами ТСЖ на общем собрании ТСЖ.

Если размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения содержит финансирование непредвиденных неотложных работ, то расходы на выполнение непредвиденных неотложных работ в части превышения размера резервного фонда, созданного Собственниками на выполнение таких работ, Собственники обязаны компенсировать управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем в котором были выполнены работы.

В случае если размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения не содержит финансирование непредвиденных неотложных работ, то расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома ТСЖ, исходя из размера ежемесячного возмещения до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, или до принятия иного решения на общем собрании членов ТСЖ, либо до достижения соглашения об изменении перечня работ и услуг в порядке, установленном настоящим договором.

Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть доведена до Собственников за 30 дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

Приемка выполненных неотложных непредвиденных работ осуществляется только с составлением управляющей организацией акта выполненных непредвиденных работ, подписываемого уполномоченным лицом, принимающим такие работы, с указанием их фактической стоимости.

Резерв на непредвиденные неотложные работы создается Управляющей организацией в течение всего срока действия настоящего договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных неотложных работ.

Если в течение первого и каждого следующего года действия настоящего договора (в случае его пролонгации) отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, или сумма резерва на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается и переносится на следующий год. В случае превышения расходов на непредвиденные неотложные работы они оплачиваются Собственниками (членами ТСЖ) дополнительно.

5.3. Цена является существенным условием настоящего договора. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании членов ТСЖ многоквартирного дома ТСЖ. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается сроком на один год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества МКД.

В случае если Собственники многоквартирного дома и Управляющая организация не достигли согласования по вопросу установления цены договора, договор считается незаключенным (п.1 ст.432 ГК РФ).



5.4. В случае если общим собранием членов ТСЖ не приняты решения об утверждении минимального перечня работ и услуг, условий их оказания и выполнения, а также размера и порядка их финансирования, с учетом предложений управляющей организации штрафные санкции, предъявленные в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий к управляющей организации, оплачиваются за счет средств, поступающих от Собственников (членов ТСЖ) в качестве оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с последующим отнесением указанных расходов на финансовый результат управления многоквартирным домом ТСЖ и его отражением в лицевом счете дома.

5.5. Если на общем собрании членов ТСЖ многоквартирного дома ТСЖ не был утвержден размер платы за жилищную услугу с учетом предложений Управляющей организации и перечня, объема услуг и работ (решение членов ТСЖ не принято), Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ТСЖ в рамках тарифа, утвержденного органом местного самоуправления в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ.

В случае если срок действия настоящего договора пролонгирован (продлен), а размер платы на жилищную услугу был утвержден без учета предложений Управляющей организации и/или несоразмерно утвержденному перечню, объемам услуг и работ, в этом случае считается, что размер платы на жилищную услугу членами ТСЖ не утверждён, Управляющая организация обращается в орган местного самоуправления для утверждения размера платы на жилищную услугу.

5.6. Цена и размер вносимой платы за жилое помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме ТСЖ, пропорциональной принадлежащему Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение) для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий ее перерасчета и изменения (уменьшения).

5.8. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, оплачивается потребителями в размере, не превышающем объема коммунальной услуги, рассчитанной исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

5.9. Общим собранием членов ТСЖ в многоквартирном доме ТСЖ, проведенным в установленном порядке, может быть принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.10. В случае если указанное решение не принято, объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, Управляющая организация оплачивает за счет собственных средств.

5.11. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение), определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

5.12. Неиспользование потребителями жилых помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.13. При изменении тарифов соответствующими уполномоченными органами на оплату коммунальных услуг, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении изменений в настоящий Договор не требуется. При расчетах за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие.

5.14. Расчетный период для оплаты работ и услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему Договору составляет один календарный месяц.

5.15. Плата по Договору, если иное не установлено условиями договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией или ее представителем по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате Собственникам до 5 числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы представляются Собственникам посредством почтовых ящиков, электронных ящиков или иным способом по согласованию с Управляющей организацией.

5.16. Срок внесения платежей Собственниками помещений за жилищно-коммунальные услуги установлен в соответствии с Жилищным кодексом РФ - до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем.

При внесении платы по Договору собственником – физическим лицом в Управляющую организацию через ее платежного агента (ООО «РИЦ-Дмитровград», АО «Почта России», ПАО «Сбербанк») с плательщика не взимается вознаграждение. При внесении платы в банки или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения доводится до сведения лиц, вносящих плату по Договору, организацией, принимающей платежи.

5.17. Размер платы по настоящему Договору не включает в себя:

- ежемесячные взносы на капитальный ремонт, перечисляемые на счет регионального оператора или спецсчет;
- стоимость коммунальных услуг, перечисляемых ресурсоснабжающим организациям, оказывающим соответствующие коммунальные услуги;
- целевые средства, получаемые управляющей организацией от Собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов.

5.18. Собственники жилых помещений (члены ТСЖ) несут перед Управляющей организацией, ресурсоснабжающими организациями ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.19. В силу п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Изменение установленного в настоящей части размера пеней допускается в случае внесения изменений в действующее законодательство РФ.



5.20. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг предоставляемых ресурсоснабжающими организациями, в частности за отопление.

5.21. Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, не подлежат распределению между Собственниками помещений (членами ТСЖ) и направляются на текущий ремонт общедомового имущества ТСЖ (создания резерва на ремонт общего имущества, резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ).

5.22. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

Дополнительные услуги и работы оказываются по индивидуальным заявкам Собственников. Заявки направляются в управляющую организацию в письменной форме или подаются в аварийно-диспетчерскую службу посредством телефонной связи. Результат выполненных работ (услуг) оформляется актом, который подписывается Собственником. Оплата дополнительных работ и услуг осуществляется путем включения отдельной строкой в платежный документ за соответствующий месяц.

## 6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Несвоевременно и/или неполное внесение потребителями платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме ТСЖ, а также за коммунальные услуги, влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по настоящему Договору с Собственника взыскивается задолженность в судебном порядке, установленном законодательством, включая пени за просрочку платежей и судебные издержки, понесенные Управляющей организацией.

6.4. Собственник помещения (член ТСЖ) несет полную материальную ответственность по возмещению ущерба причиненного Управляющей организацией, третьим лицам (собственникам других помещений многоквартирного дома ТСЖ, нанимателям, членам их семей) в случае:

- аварийной ситуации, возникшей из-за не предоставления или не своевременного предоставления доступа в свое жилое/нежилое помещение,
- не предоставления или не своевременного предоставления доступа в свое жилое/нежилое помещение при аварийной ситуации.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за недостатки работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ТСЖ и качество услуг, предоставляемых по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Штрафные санкции, а также иные убытки, возникшие у Управляющей организации за неисполнение и (или) неполное и (или) ненадлежащее исполнение ею услуг, предусмотренных настоящим Договором, или возникшие из отношений с третьими лицами не являются основанием для взыскания их с Собственников (членов ТСЖ).

6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу ТСЖ, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников (членов ТСЖ) и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- использования Собственниками (членами ТСЖ) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Собственниками (членами ТСЖ) своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

6.8. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников (членов ТСЖ).

6.9. Собственники (члены ТСЖ) не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников (членов ТСЖ).

6.10. В случае вынесения штрафных санкций надзорными и административными органами в отношении Управляющей организации, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если предложенные Управляющей организацией Собственникам работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества не были приняты решением общего собрания, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из средств, оплаченных Собственниками за содержание и ремонт общедомового имущества.

6.11. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества, а также предоставления коммунальных услуг; если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (нанимателя, членов их семей).

## 7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы,



террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

## 8. Срок действия, порядок изменения и подписание Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты указанной в протоколе общего собрания членов ТСЖ многоквартирного дома с «01» января 2020 г., и действует сроком на один год.

8.2. Настоящий договор заключается в письменной форме путем составления двух подлинных документов, подписанных Управляющей организацией. При этом от имени членов ТСЖ право подписи настоящего договора предоставляется Председателю ТСЖ на основании решения общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме ТСЖ.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.

Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания членов ТСЖ.

8.4. Если за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны членов ТСЖ, направляемый Управляющей организации, должен быть подтвержден решением общего собрания членов ТСЖ об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

8.5. Подписание и хранение договора осуществляется в следующем порядке:

Председатель ТСЖ подписывает договор путем проставления своей подписи. Договор составляется в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй, составленный для членов ТСЖ, подлежит передаче Председателю ТСЖ, для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр договора, составленный как для членов ТСЖ, так и для управляющей организации, включает в себя текст самого договора и всех приложений к нему.

Указанные экземпляры договора являются идентичными на дату заключения договора.

По просьбе любого из Собственников Управляющая организация за счет средств соответствующего собственника, при наличии технической и организационной возможности, выдает ему копию экземпляра договора.

## 9. Расторжение Договора

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. По взаимному соглашению сторон путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, условия которого должны быть утверждены на общем собрании членов ТСЖ многоквартирного дома.

9.1.2. Членами ТСЖ в одностороннем порядке на основании решения общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме, но не ранее 60 дней со дня получения уведомления управляющей организацией о его расторжении (отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом), если:

- управляющая организация не выполняет условий такого договора,
- принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом,
- в отношении управляющей организации введена процедура банкротства.

9.1.3. По инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке, в случае пролонгации договора, если на общем собрании члены ТСЖ в многоквартирном доме приняли решение об утверждении размера платы без учета предложений Управляющей организации и/или несоразмерного утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

9.1.4. По инициативе управляющей организации в случае существенного нарушения условий договора Собственниками помещений в многоквартирном доме (членами ТСЖ), что делает невозможным дальнейшее исполнение договора.

9.1.5. В связи с аннулированием лицензии, выданной Управляющей организации, по решению суда, вступившему в законную силу (ч.1 ст. 199 ЖК РФ).

9.1.6. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

9.1.7. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

9.1.8. В связи с окончанием срока действия Договора.

9.2. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора.

9.3. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе членов ТСЖ по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позднее чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания членов ТСЖ.

9.4. Прекращение действия настоящего Договора не является основанием для прекращения непоплаченных Собственником (членом ТСЖ) обязательств (услуги, работы, затраты) перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

При расторжении настоящего договора Собственники (члены ТСЖ) обязаны возместить управляющей организации стоимость выполненных но не оплаченных работ в течение одного месяца с момента расторжения.

## 10. Прочие условия

10.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.



10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Все нижеперечисленные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение №1 Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №2 Перечень работ, услуг и периодичность их выполнения.

Приложение № 3 Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственников.

Приложение №4 Реестр собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом.

## 11. Подписи, адреса и реквизиты сторон

### Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания жилищно-коммунального комплекса «Мулловка»

433550 Россия, Ульяновская область, Мелекесский район,

р.п. Мулловка ул. Красноармейская 144

ИНН 7310104436 КПП 731001001 ОГРН 1087310000524

р/с 40702810369110002655 отделение № 8588 ПАО «Сбербанк России» г. Ульяновск

к/с 30101810000000000602 БИК 047308602

тел.: (884235) 99-1-10; 92-6-08



Генеральный директор ООО «УК ЖКК «Мулловка»

Е.В. Балалаев

### Товарищество собственников жилья «УЮТ»

433550, Россия, Ульяновская область, Мелекесский район, р.п. Мулловка ул. Мичурина 10-1

ИНН 7329002445 КПП 731901001 ОГРН 1107329002714

Почтовый адрес: Мичурина ул, дом №10 кв. 1, Мулловка рп, Мелекесский р-н, Ульяновская обл, Россия, 433550

Юридический адрес: Мичурина ул, дом №10 кв. 1, Мулловка рп, Мелекесский р-н, Ульяновская обл, Россия, 433550

Тел.:8-937-278-58-52



Председатель ТСЖ «УЮТ»

О.А. Мелькина