

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № \_\_\_\_\_ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ул. ОСТРОВСКОГО, 23

г. Ульяновск

25 декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Парус» в лице директора Хакимова Радика Рафиковича, действующего на основании Устава и лицензии № 073-000134 от 29.05.2015г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ «Вымпел», созданное в многоквартирном доме по адресу: 432071, ул. Островского, 23 (далее – Многоквартирный дом), именуемое в дальнейшем «Товарищество», действующее по поручению, от имени, за счет и в интересах членов ТСЖ и собственников помещений в Многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ, в лице председателя правления Товарищества Борисова Николая Ивановича, действующего на основании Устава, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилых помещений Многоквартирного дома, указанного в протоколе от 17 декабря 2017 г. № 3 и хранящегося в правлении Товарищества и Управляющей организации.

Местом исполнения настоящего договора является многоквартирный дом по адресу:  
г. Ульяновск, ул. Островского, 23.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами управления многоквартирным домом, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и иными правовыми актами.

### 1.4. Терминология, используемая в тексте договора.

**Управляющая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее деятельность в сфере оказания услуг по управлению многоквартирными домами на основании договора, заключенного в соответствии со статьей 162 ЖК РФ.

**Товарищество собственников недвижимости** - некоммерческая организация, представляющая собой добровольное объединение собственников жилых помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса в соответствии с Жилищным кодексом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения имуществом в многоквартирном доме.

**Многоквартирный дом** – единый комплекс недвижимого имущества, включающий придомовую территорию в установленных границах и расположенное на нем индивидуально-определенное здание, состоящее из жилых (нежилых) помещений (квартир), которые находятся в собственности одного или более лиц (собственников) и помещений общего пользования, находящихся в общей долевой либо совместной собственности.

**Управление многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на выполнение решений собственников, принятых на общем собрании, для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников (пользователей, нанимателей, арендаторов) жилищными, коммунальными и прочими услугами.

**Собственник(-и)** - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением, расположенным в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме** (членов товарищества собственников недвижимости) - орган управления многоквартирным домом.

**Арендатор** – пользователь помещением (-ями) на основании договора аренды, заключенного с Собственником.



**Внутренняя граница эксплуатационной ответственности** между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников по системе энергоснабжения, по системе холодного и горячего водоснабжения, по системе отопления, по системе водоотведения (канализация), а также **Внешняя граница эксплуатационной ответственности** устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

**Жилое помещение (квартира, комната)** – обособленная часть многоквартирного дома, состоящая из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

**Нежилое помещение в многоквартирном доме** - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

**Места общего пользования** – обособленная часть многоквартирного дома, не являющаяся частью квартиры и предназначенная для обслуживания более одного жилого (нежилого) помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты и лифтовые шахты, коридоры, технический этаж, чердак, подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого (нежилого) помещения в данном доме оборудование (технический подвал).

**Общее имущество собственников** – помещения общего пользования, а также крыша, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (нежилого) помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанной придомовой территории.

**Придомовая территория** – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер придомовой территории, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**Внутриквартирное оборудование** – оборудование находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем Многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

**Капитальный ремонт** - это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

**Текущий ремонт** – выполнение работ для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов) общего имущества многоквартирного дома.

**Коммунальные услуги** - осуществление деятельности Управляющей организации по подаче собственникам (пользователям) холодного водоснабжения (ХВС), горячего водоснабжения (ГВС), водоотведения, электроснабжения и отопления, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

**Коммунальные ресурсы** - холодная вода, теплоноситель, тепловая энергия, электрическая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

**Ресурсоснабжающая организация** – юридическое лицо независимо от его организационно – правовой формы, на основании договора с Управляющей организацией, осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

**Энергетическая эффективность** – характеристика, отражающая отношение полезного эффекта от использования энергетических ресурсов к затратам энергетических ресурсов, произведенным в целях получения такого эффекта, применительно к продукции, технологическому процессу, юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю.

**Размер платы за жилое помещение для собственников (пользователей)** - сумма платежей за ус-



луги и работы по управлению многоквартирным домом; содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**Решения общего собрания собственников помещений** в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме. Решение общего собрания, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для исполнения Управляющей организацией, для всех собственников помещений, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

## 2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Товарищества обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: 432071, г. Ульяновск, ул. Островского, 23, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам (а также членам семьи собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4., осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п. 4.20) регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: **432071, г. Ульяновск, ул. Островского, 23;**
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ – **не имеется;**
- в) серия, тип постройки - **строение; жилой дом серии 75;**
- г) год постройки - **1988 год;**
- д) этажность – **12 этажей;**
- е) количество квартир – **48 квартир;**
- ж) общая площадь жилых помещений без учета летних - **2768,73 кв. м;**
- з) общая площадь общедомового имущества - **558,4 кв.м.;**
- и) степень износа по данным государственного технического учета - **18 %;**
- к) год проведения последнего капитального ремонта – **не проводился;**
- л) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества – **3562,6 кв. м;**
- м) кадастровый номер земельного участка – **73:24:041601:31.**

2.5. Заключение настоящего договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном договоре.

## 3. Права и обязанности Сторон

### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае



оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными ч. 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 5 к настоящему договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) теплоснабжение.

3.1.4. От своего имени и за свой счет заключать с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, в объемах и с качеством, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Информировать Товарищество о размере и порядке оплаты собственниками указанных в п. 3.1.3 коммунальных услуг, в соответствии с заключенными Управляющей организацией договорами.

3.1.6. Принимать от собственников плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги через расчетно-кассовые центры организации – платежного агента или иным способом на основании заключенных Управляющей организацией договоров.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.7. Требовать, в соответствии с ч. 4 ст. 155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.3.1.6 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников помещений и Товарищество о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Организовать и вести прием собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, и рассматривать претензии Товарищества, предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя, арендатора) в установленные законодательством сроки, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков. Предоставлять заявителям аргументированный ответ о принятых мерах по существу их обращения в месячный срок, а в экстренных случаях - не позднее 2 рабочих дней с даты их получения.

Уведомить Товарищество и Собственников (нанимателей, арендаторов) о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.13. Направлять Товариществу при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.14. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Товариществу и



Собственникам помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.15. Предоставлять Товариществу и/или Собственнику или уполномоченным им лицам по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

В случае смены собственника жилого помещения (нанимателя или арендатора, если таковые уполномочены на внесение платы согласно п. 3.1.6.) в 10-ти дневный срок предоставить Товариществу сведения о новом собственнике (нанимателе, арендаторе) с учетом проживающих с ним членов семьи.

3.1.16. Информировать Товарищество и Собственников помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (Товариществу – путем направления извещения), а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.17. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Товарищество и Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (Товариществу - путем направления извещения). Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.1.4 настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.19. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения (й). Недостаток или дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на его устранение и данный факт подтвержден комиссионным обследованием с составлением соответствующего акта.

3.1.20. Информировать в письменной форме Товарищество и Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.21. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

Информация общего характера доводится до собственников посредством ее размещения на сайте Управляющей организации в соответствии со стандартом раскрытия информации.

Справки Ф-8 выдаются лично собственникам по их заявлению (либо по их доверенности) Управляющей организацией либо организацией, осуществляющей по поручению Управляющей организации деятельность по осуществлению регистрационного учета граждан.

3.1.22. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов. Информация о поверке или замене общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов вносится в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.6. настоящего Договора) или Товарищества производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также правильность начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.25. Предоставлять Товариществу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год



в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре.

3.1.26. Представлять **ежемесячно** правлению Товарищества согласование (подпись) акты выполненных работ, подтверждающие **объем и стоимость** фактически выполненных управляющей организацией и (или) по ее поручению подрядными организациями работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома по форме в соответствии с требованиями, установленными приказом Минстроя России от 26.10.2015 г. N 761/Пр.

Стоимость работ по текущему ремонту определяется на основании смет и иной документации, согласованных с правлением Товарищества до начала производства соответствующих работ. Стоимость работ (услуг) специализированных организаций определяется в соответствии с Договором, заключенных с ними управляющей организацией, без дополнительных начислений.

3.1.27. На основании заявки Товарищества (Собственника) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (м) Собственника.

3.1.28. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников помещений по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.30. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственников с определенной Товариществом страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием членов Товарищества. Обязательное страхование лифтов как объектов повышенной опасности осуществляется Управляющей организацией самостоятельно за счет средств, определенных общим собранием собственников.

3.1.31. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п. 3.1.29). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.32. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения в соответствии с действующим законодательством, Товариществу либо вновь выбранной общим собранием собственников Многоквартирного дома управляющей организации.

3.1.33. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки Товариществу или вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.1.34. Обеспечить, в соответствии с ч.2.2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, возможность контроля Товарищества за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.35. Производить ежемесячную выплату в срок, не позднее 20 числа следующего за отчетным месяца, вознаграждения председателю правления Товарищества в размере, установленном общим собранием собственников жилых помещений Многоквартирного дома, в пределах суммы фактического поступления платежей на эти цели за соответствующий календарный месяц.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от Товарищества и/или Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы



по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющих у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором) и/или Товариществом, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1.-4.2. Договора к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения общему собранию членов Товарищества по установлению:

*- размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого общему собранию, в соответствии с действующим законодательством, перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и экономически обоснованной сметы расходов к нему на предстоящий год.*

*- перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору, рассчитанных в соответствии с действующим законодательством.*

3.2.6. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления и сбора платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику (ам) помещений Многоквартирного дома, уведомив о банковских реквизитах данной организации Товарищество и Собственника (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений Многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Выставлять, в установленных законодательством случаях и порядке, требование нанимаемой для выполнения работ и/или оказания услуг в доме подрядной организации о страховании ее ответственности за причинение ущерба в ходе или вследствие производства работ, оказания услуг.

#### **3.4. Товарищество обязано:**

3.3.1. Осуществлять меры по обеспечению Собственниками жилых помещений Многоквартирного дома своевременного и полного внесения платы за помещение(я), находящееся в их собственности (пользовании), и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов Товарищества, принятым в соответствии с действующим законодательством.

3.3.2. Осуществлять в соответствии с ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять на общем собрании собственников жилых помещений Многоквартирного дома отчет Управляющей организации, а если такое собрание в очной форме не проводится - в письменном виде каждому собственнику, а также размещать его на доске объявлений в холле 1-го этажа Многоквартирного дома и на сайте ТСН «ТСЖ «Вымпел» [vypel73.ru](http://vypel73.ru).

3.3.5. Осуществлять подготовку и проведение общих собраний собственников помещений по вопросам использования общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.6. Обеспечивать выполнение собственниками помещений требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в Товариществе или заключенных с Товариществом договоров, в том числе:

3.3.6.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов Товарищества, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.6.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.



### 3.3.6.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей, демонтаж перемычек приборов отопления;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 часов до 7.00 часов (при производстве ремонтных работ с 8.00 часов до 20.00 часов);
- л) получать в установленном законодательством порядке разрешение на перепланировку жилого помещения, согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по его переустройству и перепланировке;

3.3.6.4. При проведении Собственником ремонтных работ, а также согласованных с Управляющей организацией работ переустройству и перепланировке помещения организовать самостоятельное осуществление им или оплату сверх платы вывоза крупногабаритных и строительных отходов, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

### 3.3.6.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

3.3.6.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6.7. Сообщать правлению Товарищества и/или Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

## 3.5. Товарищество имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать, по согласованию с Управляющей организацией, гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае не оказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную про-



должительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, а также вследствие ненадлежащего контроля за выполнением подрядными организациями работ (оказанием услуг) в соответствии с заключенными с ними договорами.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

#### 4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за жилое помещение устанавливается в соответствии с долей Собственника в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной занимаемому Собственником жилому помещению согласно ст.ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

- размер платы (тариф) устанавливается решением общего собрания собственников Многоквартирного дома на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, определенной решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на 2018 год - в размере 28,0 руб./кв.м. общей площади соответствующего жилого помещения

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в соответствующем жилом помещении Многоквартирного дома за отчетный месяц (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

В случае изменения в установленном законодательством порядке тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

4.3. Ежемесячная плата Собственника помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы (тариф) на 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и (или) общедомового приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти Ульяновской области в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме, определяется на основе показаний общедомовых приборов учета потребления соответствующих видов энергоресурсов, **но не выше нормативов**, установленных уполномоченным органом государственной власти Ульяновской области.

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией либо по ее поручению организацией - платежным агентом не позднее **десятого числа** месяца, следующего за отчетным.

4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится собственниками (арендаторами, нанимателями) ежемесячно до **двадцать пятого числа** месяца, следующего за отчетным.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в пункте 4.6, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества соб-



ственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.10. Собственники на основании платежного документа вносят Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные через расчетные центры организации – платежного агента, кредитные или иные организации в соответствии с заключенными с ними Управляющей организацией договорами.

4.11. За нарушение указанных в п. 4.7 настоящего Договора сроков оплаты услуг Управляющей организации по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг Собственникам (нанимателям, арендаторам) начисляются пени в размерах, установленных федеральным законодательством.

4.12 Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.13 При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется исходя из норматива потребления соответствующих коммунальных услуг и числа зарегистрированных в жилом помещении граждан, с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, подтвержденного в установленном порядке, на основании заявлений собственников.

4.14 В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае не выполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть пересчитана по итогам года при уведомлении Товарищества и Собственника (нанимателя, арендатора).

4.15 Товарищество и/или Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течении 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в месячный срок обоснованного ответа об удовлетворении требования либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.16 Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.7. настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы установленный настоящим Договором, обязан в течении 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.17 Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.18 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, и Приложением № 5 к настоящему Договору.

4.19 В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.20. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному) или отсутствия собственника (нанимателя, арендатора) осу-



ществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.21. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством

4.22. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника (нанимателя, арендатора) перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.23 Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

## 5. Взаимодействие сторон в сфере управления многоквартирным домом

5.1. Управляющая организация осуществляет управление Многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным Жилищным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 25.12.2015) и другими нормативными правовыми актами.

5.2. Товарищество, в лице правления ТСН «ТСЖ «Вымпел», организует самоуправление собственников жилых помещений в Многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством и Уставом Товарищества, в том числе в полном объеме осуществляет всю работу по подготовке, проведению и оформлению протоколов общих собраний собственников жилых помещений Многоквартирного дома, доведению до собственников (нанимателей) помещений многоквартирного дома и управляющей организации (УК) принятых решений.

Настоящее положение не ущемляет права Управляющей организации на инициирование и проведение общего собрания собственников Многоквартирного дома в установленном жилищным законодательством порядке, с **обязательным** предоставлением правлению Товарищества копии протокола и иных документов собрания.

5.3. Взаимодействие Сторон имеет целью повышение эффективности управления Многоквартирным домом, решения задач энергосбережения, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и иных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, том числе путем:

5.3.1. регулярного обмена информацией по вопросам, связанным с содержанием и текущим ремонтом Многоквартирного дома, совместной выработки и осуществления мер по решению возникающих проблем;

5.3.2. заключения совместных (трехсторонних) договоров с третьими лицами в целях повышения оперативности решения отдельных вопросов содержания и текущего ремонта Многоквартирного дома, обеспечения надлежащего качества оказания проживающим в нем гражданам коммунальных услуг, в том числе: с ООО «ЭнергоТехСервис» - по вопросу технического обслуживания приборов учета потребления тепловой энергии и ГВС, системы автоматического регулирования центрального отопления дома; с ООО «РИЦ - Ульяновск» - по вопросу перечисления на расчетный счет ТСН «ТСЖ «Вымпел» поступающих от собственников жилых помещений дома сумм (в составе тарифа на 2018 год) на оплату управленческих расходов Товарищества (на проведение общих собраний собственников, ведение счета в банке и др.), а также с собственниками жилых помещений, не являющихся членами Товарищества, в том числе – юридическими лицами;

5.3.3. совместного осуществления мер в отношениях с ресурсоснабжающими организациями по вопросу обеспечению ими надлежащего качества коммунальных услуг, а также мер во взаимоотношениях с иными лицами в части обеспечения соблюдения ими прав и законных интересов граждан, проживающих в Многоквартирном доме;

5.3.4. совместного осуществления мер в отношении проживающих в Многоквартирном доме граждан в случае нарушения ими жилищного законодательства, непринятия практических действий по погашению задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

5.4 Товарищество осуществляет **ежедневный контроль** за работой систем инженерного обеспечения Многоквартирного дома (ХВС, ГВС, ЦО) и параметров предоставления этих видов коммунальных услуг.



5.5. Товарищество ежемесячно, в срок до 25 числа текущего месяца, осуществляет сбор и передачу в ООО «РИЦ» показаний квартирных (ИПУ) приборов учета потребления холодной воды, ГВС и водоотведения, а также снятие показаний общедомовых (КПУ) и поквартирных (ИПУ) приборов учета потребления электроэнергии и передачу электронно почтой в срок до 28 числа текущего месяца: показаний поквартирных (ИПУ) приборов учета потребления электроэнергии - в ОП ГО «Ульяновскэнерго», общедомовых (КПУ) – в Управляющую организацию.

5.6. В случае необходимости стороны вырабатывают и осуществляют иные совместные меры по решению вопросов содержания и ремонта Многоквартирного дома в интересах проживающих в нем граждан.

## 6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

6.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

6.4. При выявлении Управляющей организацией и (или) Товариществом факта проживания в жилом помещении Собственника, не оборудованном приборами учета потребления коммунальных услуг, не зарегистрированных в установленном порядке лиц, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба. В этом случае Товарищество, в лице правления ТСН «ТСЖ «Вымпел», вправе участвовать в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований.

6.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

6.6. Правление Товарищества несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и Уставом ТСН «ТСЖ «Вымпел».

## 7. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Товариществом и собственниками жилых помещений и доверенными их лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации **не позднее 5 рабочих дней** с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- подписания председателем правления Товарищества (либо по его поручению – иным членом правления) актов, подтверждающих факт выполнения (либо невыполнения) непосредственными исполнителями работ **по содержанию дома** (внутридомовых инженерных сетей, мусорокамеры, придомовой территории и др.) за отчетный период (месяц, квартал) в соответствии с типовыми технологическими



картами и должностными инструкциями;

- согласования председателем правления Товарищества (либо по его поручению – иным членом правления) **смет на выполнение работ** по текущему и планово-предупредительному ремонту общего имущества многоквартирного дома, **а также подписания им актов** о выполнении соответствующих работ, подтверждающих их фактические объемы и стоимость;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов, в том числе путем подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для их устранения, а также путем проверки полноты и своевременности устранения указанных дефектов;

- составления актов о нарушении условий договора, оказания услуг (в т.ч. коммунальных) ненадлежащего качества в соответствии положениями п.7.2-7.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения правления Товарищества (группы Собственников, обладающих не менее 10 % голосов) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора и(или) собственника помещения (нанимателя, арендатора) составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Управляющей организации или Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для уменьшения в установленном законодательством порядке ежемесячного размера платы Собственником (нанимателем, арендатором) за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Товарищества, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), а также при необходимости подрядной либо ресурсоснабжающей организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении либо возникновении ситуации аварийного характера представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены или представителя Товарищества. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. **Один экземпляр акта**



вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку, **второй** передается представителю Товарищества, **третий** – представителю Управляющей организации.

7.6. Принятые решения Товарищества о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7.7. Управляющая организация ежеквартально, **не позднее 20 числа** месяца, следующего за отчетным кварталом, представляет Товариществу **оперативные данные об оплате** собственниками услуг Управляющей организации по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (в разрезе тарифа), **о фактическом наличии средств** на текущий ремонт дома и **задолженности** Собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг.

7.8. Управляющая организация ежегодно, до 25 марта текущего года, обязана представить собственникам Многоквартирного дома отчет о выполнении договора за предыдущий год,

## 8. Особые условия

8.1. Обязанности проживающих в Многоквартирном доме Собственников жилых помещений (нанимателей, арендаторов) осуществляются ими в соответствии с действующим законодательством, Уставом ТСН «ТСЖ «Вымпел» и Кодексом собственников жилых помещений (граждан) многоквартирного дома по ул. Островского, 23, утвержденным общим собранием собственников многоквартирного дома (Протокол № 4 от 14 октября 2013 г.).

8.2. Настоящий договор не ограничивает право Собственников жилых помещений (нанимателей, арендаторов) на защиту их законных прав и интересов в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе путем их обращений в контрольные и надзорные органы.

8.3. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

## 9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Управляющей организации**, о чём Товарищество и Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в Многоквартирном доме, являющиеся членами Товарищества, на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Товарищество, собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты услуг по настоящему Договору;

**б) По инициативе Товарищества в случае:**

- принятия общим собранием собственников помещений или членов Товарищества решения соответственно о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения управляющей организацией условий настоящего договора, оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

9.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за



исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

9.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Товарищества, Собственников (нанимателей, арендаторов) должна уведомить органы местного самоуправления муниципального образования г. Ульяновск и региональный орган государственного жилищного надзора.

9.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, Товариществом и Собственниками.

9.5. Расторжение договора не является основанием для Товарищества, Собственника (нанимателя, арендатора) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.6. В случае переплаты Товариществом, Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Товарищество, Собственника (арендатора, нанимателя) о суммах переплаты. После получения от Товарищества, Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжения о перечислении излишне полученных ею средств, указанные средства должны быть перечислены на указанный ими счет.

9.7. Управляющая организация, в соответствии с ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, **за тридцать дней** до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы Товариществу либо вновь выбранной управляющей организации решением общего собрания собственников Многоквартирного дома.

9.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется по соглашению сторон в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## 10. Форс-мажор

10.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

10.2. 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.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключен на 2018 год и действует применительно к отношениям, возникшим с 1 января 2018 года.

11.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же либо иных условиях решением



общего собрания собственников многоквартирного дома по п. 3.2.5. Договора.

11.3. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если другая организация, управляющая многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и(или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

11.4. В случае, если решением общего собрания собственников Многоквартирного дома настоящий договор не продлен на следующий календарный период или ими выбран иной способ управления многоквартирным домом, Управляющая организация, в соответствии с ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы Товариществу или вновь выбранной управляющей организации.

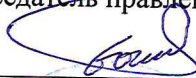
Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 16 страницах и содержит 6 Приложений.

**Приложения:**

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Островского, д. 23 - **на 6-ти листах;**
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов **на 2-х листах;**
3. Размер платы (тариф) за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома ул. Островского, 23 на 2018 год - **на 2-х листах;**
4. Программа текущего и планово-предупредительного ремонта общего имущества многоквартирного дома ул. Островского, 23 на 2018 год - **на 1-м листе;**
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность - **на 3-х листах;**
6. Сведения о доле собственников жилых помещений в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам - **на 3-х листах.**

**Реквизиты сторон**

Товарищество собственников недвижимости  
«ТСЖ «Вымпел»  
Председатель правления



(подпись)

(Н.И. Борисов)

Юридический адрес: 432071, Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Островского, д. 23, тел. 8(8422) 46-50-32

Банковские реквизиты:  
ИНН 7325136046 КПП 732501001  
ОГРН 1157325002548  
р/с 40703810000230002937  
Казанский филиал ПАО АКБ «Связь-Банк», г. Казань  
БИК 049205737 к/с 30101810000000000737

Управляющая организация: ООО «Парус»

Директор



(подпись)

(Р.Р. Хакимов)

Юридический адрес: 432071, Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Спасская, д. 16-22, тел. 8(9510) 97-81-08

Банковские реквизиты:  
ИНН 7325135973 КПП 732501001  
ОГРН 1157325002471  
р/с 40702810569000002057  
Ульяновское отделение № 8588  
ПАО «Сбербанк России», г. Ульяновск  
БИК 047308602 к/с 30101810000000000602