

ДОГОВОР № 22/2016
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

«25» июля 2016 год

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Солидарность», в лице директора Данилова Андрея Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и

Товарищество собственников жилья «Станкостроителей 22», в лице председателя правления Лаврентьевой Лидии Петровны, действующего на основании протокола № б/н от 20.10.2015 г., именуемое далее по тексту «ТСЖ» и/или «Собственники» («Собственник»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ТСЖ многоквартирного дома по адресу: ул. Станкостроителей д.22 поручает, а Управляющая организация обязуется обеспечить за плату оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности в соответствии с перечнем, указанным в Таблице №2 пункта 3.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома отражается сторонами в Таблице №1 пункта 3.

1.3. Управляющая организация, в рамках настоящего договора, обеспечивает реализацию прав Собственников на благоприятные и безопасные условия проживания в многоквартирном жилом доме собственными, своими силами (с привлечением третьих лиц), либо Управляющая организация по своему усмотрению вправе заключать от своего имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников (пользователей, нанимателей), в т.ч. и на основании, выданных доверенностей:

- энергосервисные контракты (договоры) в целях достижения экономии энергетических ресурсов;
- договоры с подрядными и иными организациями, в целях получения Собственниками (нанимателями) качественных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества; аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме и т.д.;
- договоры со специализированной организацией (платежным агентом, оператором по приему платежей) по приему платежей в целях оказания услуг Собственникам (нанимателям) по сбору (приему) и начислению (перерасчету) платежа за жилищно-коммунальные услуги;
- договоры со специализированной организацией по ведению паспортного стола;
- договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с определением их стоимости по своему усмотрению, с последующим направлением полученных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества;
- договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг Собственникам: горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления;
- договоры с подрядными организациями по обслуживанию лифтов, вывозу твердых бытовых отходов, обслуживанию общедомовых приборов учета, обслуживанию автоматического запирающего устройства входной двери подъездов (АЗУ), обслуживанию коллективной антенны, оказание услуг по дератизации и дезинфекции, по обслуживанию коммуникационных сетей (ХВС, ГВС, отопления, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения).

В случае выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества с привлечением третьих лиц (субподрядных организаций) Управляющая организация:

- несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств со стороны субподрядных организаций,
- истребовать от данных организаций сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, если они должны быть в силу норм действующего законодательства для проведения (выполнения) работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора.

1.4. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома обеспечивается Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора и в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанным в соответствии с Таблицей №2 настоящего договора.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых (нежилых) помещений в МКД и для лиц, пользующихся помещениями (нанимателей, пользователей, арендаторов), а также потребителей коммунальных услуг.

1.6. Управляющая организация по поручению Собственников:

- а) на основании настоящего договора выступает от своего имени, за счет и в интересах Собственников, по их поручению посредником в отношениях с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью получения Собственниками коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газа (при наличии)), надлежащего качества и рационального использования энергетических ресурсов (холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии), энергосбережения и повышения энергетической эффективности жилых домов;
- б) вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом от своего имени и в интересах Собственников помещений;
- в) на основании настоящего договора выступает от своего имени, за счет и в интересах Собственников, по их поручению посредником в отношениях с подрядными организациями, в целях получения Собственниками качественных услуг по содержанию, ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, по сбору и вывозу ТБО, услуг по начислению и сбору платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, обслуживанию

лифтового оборудования, обслуживанию автоматического запирающего устройства входной двери подъездов, коллективной антенны, обслуживание общедомовых приборов учета и иных услуг, указанных в перечне к настоящему договору или дополнительно принятом собственниками.

1.7. Собственники многоквартирного дома в соответствии со ст. 185 ГК РФ, ст. 53-54 ГПК РФ уполномочивают Управляющую организацию в рамках настоящего договора представлять их интересы перед третьими лицами; от имени и в интересах Собственников совершать действия; представлять интересы Собственников в судах общей юрисдикции со всеми правами и обязанностями, предусмотренными ст. 35 и 39 ГПК РФ.

1.7. Собственники многоквартирного дома в соответствии со ст. 185 ГК РФ, ст. 53-54 ГПК РФ уполномочивают Председателя правления ТСЖ и членов правления ТСЖ представлять их интересы в отношениях с Управляющей организацией в рамках настоящего договора, представлять их интересы, принимать решения, в том числе отнесенные к компетенции общего собрания собственников и общему собранию членов ТСЖ. Все решения, изложенные в тексте настоящего договора, относительно общего собрания собственников или членов ТСЖ, может принимать как представитель по доверенности Председатель правления ТСЖ, так и члены правления ТСЖ.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества в пределах установленного размера платы и в объеме, с периодичностью согласно перечню, приведённому в Таблице №2 договора, а также предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

2.1.2 Самостоятельно или с привлечением юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать проведение (выполнение) работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора и с действующим законодательством, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения на общем собрании собственников, выполнить работы по капитальному ремонту общего имущества, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров субподряда с юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями) на отдельные виды работ или в полном объеме по капитальному ремонту общего имущества.

В случае привлечения к выполнению работ субподрядных организаций или оказания услуг третьих лиц осуществлять контроль за выполнением субподрядными организациями работ качественно и своевременно, за надлежащим и своевременным оказанием услуг третьими лицами.

2.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников (нанимателей).

2.1.4. На основании заявки Собственника (нанимателей), направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД или помещению (ям) Собственника (пользователя).

2.1.5. Информировать (уведомлять) Председателя ТСЖ и/или члена(ов) Правления ТСЖ об изменении порядка, условий и размера платы за услугу «Содержание и ремонт общего имущества», дополнительных услуг в рамках настоящего договора, которые в свою очередь обязаны вынести данный вопрос на утверждение общего собрания членов ТСЖ.

2.1.7. Хранить имеющуюся техническую документацию, отражающую фактическое состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства (при наличии), в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.8. Проводить, в заранее согласованное с Собственником (нанимателем) время и день, проверку технического состояния общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилом (нежилом) помещении.

2.1.10. Формировать для ТСЖ перечень работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества, для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования) многоквартирного дома, который ТСЖ должен утвердить на заседании членов правления ТСЖ, а в случае, предусмотренных законом на общем собрании членов ТСЖ, в том числе утвердить стоимость и размер платы этих работ и услуг. В случае, отказа (не принятия решения) собственниками в проведении и/или оплате указанных работ, что повлечет за собой нарушение правил и норм обслуживания и/или эксплуатации общего имущества, и/или невозможность использования общего имущества, а также повлекшие материальный, физический и моральный вред собственникам данного дома и общему имуществу, в данном случае Управляющая организация ответственности не несет.

2.1.11. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей), вести их учет и принимать соответствующие меры необходимые для устранения указанных в них недостатков (проблем) в установленные действующим законодательством для этого сроки.

2.1.13. Организовать предоставление Собственнику (нанимателю) платежного документа на оплату жилищных услуг не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, через почтовый ящик квартиры, также платежный документ может быть получен в офисе УК лично, или через председателя по доверенности и/или членов правления ТСЖ, либо на основании письменного заявления направлен по почте с отнесением почтовых расходов на Собственника (пользователя), путем включения суммы расходов в счет-квитанцию по квартплате.

2.2. Управляющая организация имеет право, а ТСЖ и Собственники предоставляют ей право:

2.2.1. а) самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

б) представлять интересы Собственников в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления города Ульяновска, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими,

обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора;

в) предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а в случае не оплаты, принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего договора;

г) в случае непредставления Собственником Управляющей организации показаний индивидуального прибора учета более 3 месяцев подряд плата за коммунальную услугу определяется исходя из нормативов потребления коммунального ресурса;

д) в случае превышения объема денежных средств, собранных Собственниками жилых помещений, на оплату счетов/фактур, выставленных ресурсоснабжающими организациями по договорам ресурсоснабжения использовать данные средства в соответствии с п.п. "е" пункта 2.2.1. настоящего Договора.

е) привлекать инвестиционные средства в Общее имущество в целях обеспечения возможности экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг с их последующим возмещением за счёт экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг. В случае если Управляющая организация не может гарантировать получение экономии от предоставления жилищных и коммунальных услуг, то решение о привлечении инвестиционных средств в Общее имущество обязана согласовать с Собственниками. До полного возмещения инвестиционных средств оборудование, установленное за счет инвестиционных средств является собственностью Управляющей организации, либо иной организации с которой у Управляющей организации заключен договор на привлечение инвестиционных средств.

ж) требовать в заранее согласованное с собственником (представителем собственника) время доступ в занимаемое жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутри квартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

з) требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб;

и) при выявлении в квартире Собственника временно проживающих лиц и невнесении за них платы за потребленные коммунальные услуги. Управляющая организация после представления ТСЖ соответствующего акта проверки, вправе взыскать с собственников понесенные убытки, а так же произвести начисление платы за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих граждан в жилом помещении Собственника.

2.2.2. Заключать договоры с платёжным агентом (специализированной организацией) от своего имени и за счёт Собственников по сбору и начислению денежных средств за управление, содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги (ресурсы).

2.2.3. Проводить энергоаудит многоквартирных домов и заключать энергосервисные договоры со специализированными организациями, при дополнительном финансировании Собственниками данной услуги.

2.2.4. На платёжном документе располагать информацию для Собственников, в том числе и рекламного характера.

2.2.5. Обратиться в суд с иском к Собственнику (пользователю) при выявлении нарушений им норм «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» и/или по взысканию задолженности.

2.2.6. Затраты, связанные с выполнением работ и услуг со стороны Управляющей организации не урегулированных настоящим договором (в том числе возникшим по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации), а также принятия актов, согласно которым на собственников возлагаются обязанности (требования) (в том числе страхование общего имущества, установка дополнительного оборудования и т.д.), требующие финансовых расходов, оплачиваются Собственниками (пользователями, нанимателями) дополнительно. Денежные средства направляются на соответствующие работы (услуги) без дополнительного согласования с Собственниками.

2.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников (нанимателей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования, в том числе на фасаде МКД.

2.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников (нанимателей) как в досудебном, так и в судебном порядке, заключать с ними соглашения о предоставлении рассрочки (отсрочке) по погашению задолженности.

2.2.9. Ежемесячно осуществлять снятие показаний общедомовых приборов учета. Осуществлять контроль за работой общедомовых приборов учета (водомеров, электросчетчиков, теплосчетчиков и т.д.).

2.2.10. На основании личного заявления Собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме производить установку, замену индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов за дополнительную плату.

2.2.11. Заключать договоры от своего имени, по поручению ТСЖ (Собственников) на пользование общим имуществом многоквартирного дома с определением их стоимости в соответствии с нормами действующего законодательства, с последующим направлением полученных денежных средств (за минусом всех удержаний: налоги, вознаграждение, и т.д.) на содержание и ремонт общедомового имущества;

2.2.11. Вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета, а также проводить их опломбирование, в т.ч. антимагнитными пломбами-индикаторами;

2.2.12. Ограничивать или приостанавливать подачу коммунальной услуги Собственнику (пользователю, нанимателю), в случае наличия задолженности, с условием извещения, указанного в п.4.11 договора.

2.2.14. Предупреждать и/или выдавать предписания Собственникам (нанимателям) о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником (нанимателем) мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников (нанимателей).

В случае неисполнения требований (предписаний) Управляющей организации о необходимости устранения нарушений норм «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» либо допущения повторных нарушений, Управляющая организация вправе в судебном порядке потребовать соблюдение норм «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» со стороны Собственников (нанимателей, пользователей).

2.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организацией.

2.3. Утверждение годового отчета Управляющей организации.

2.3.1. Управляющая организация ежегодно в течение 1-го квартала текущего года представляет членам правления ТСЖ или одному из членов правления ТСЖ отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год (далее годовой отчет, а ТСЖ обязано получить его или письменно обосновать основания неполучения.)

В случае не получения отчета представителями ТСЖ (членами правления), Управляющая организация направляет отчет по почте заказным письмом в адрес председателя ТСЖ или иного члена правления (адресом считается адрес квартиры, являющейся собственностью получателя письма в ТСЖ). Отчет считается принятым с даты его отправления Управляющей организацией представителю ТСЖ.

Управляющая организация вправе размещать на информационных досках в офисе УК, и/или в квитанциях по квартплате, и/или в сети интернет, информацию о месте, где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом или сам отчет.

2.3.2. Председатель и/или член(ы) правления ТСЖ в течение 1 –го месяца 2 – го квартала года, следующего за отчетным, обязаны на общем собрании собственников помещений утвердить годовой отчет, либо сформулировать обоснованные возражения по годовому отчету.

Протокол общего собрания собственников помещений с принятым решением в отношении годового отчета должен быть направлен в Управляющую организацию в течение 10 календарных дней.

2.3.3. Годовой отчет считается утвержденным Собственниками и ТСЖ, если в срок до 10 мая года следующего за отчетным в Управляющую организацию не поступили возражения с их обоснованием, сформулированные на общем собрании собственников помещений.

2.3.4. В случае утверждения на общем собрании собственников помещений возражений по годовому отчету, Управляющая организация и Собственники течение 5 календарных дней, с момента получения Управляющей организацией протокола общего собрания, обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению возражений.

2.3.5. За 5 календарных дней до окончания 2 квартала текущего года, Согласительная комиссия обязана либо утвердить годовой отчет, либо передать неурегулированные возражения для разрешения в судебном порядке.

В случае не передачи в течение первых 10 календарных дней 1 месяца 3 квартала текущего года разногласий сторон на разрешение в суд, годовой отчет считается принятым и утвержденным собственниками и ТСЖ.

2.4. ТСЖ имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией в рамках настоящего договора.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, оплата услуг которых производится из дополнительно собранных средств собственников ТСЖ самостоятельно, либо через УК по отдельному поручению ТСЖ.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. Инициировать проведение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников, согласно ЖК РФ, и условий настоящего договора.

2.4.7. Собственники имеют право проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только с письменного согласования Управляющей организации и/или решения общего собрания собственников. Если реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений невозможно произвести без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме и Управляющей организации.

В случае отсутствия письменного согласования с Управляющей организацией и/или решения общего собрания собственников и осуществление вышеуказанных работ самостоятельно собственники (пользователи, наниматели) несут полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью (жизни) граждан, имуществу как непосредственно своему, так и третьим лицам.

Том 1 0



2.5. ТСЖ, собственники обязаны :

2.5.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании) ТСЖ, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами согласно показаниям общедомовых приборов учета, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников и членов ТСЖ и согласно условиям договора.

2.5.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

2.5.4. Доводить до Собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации, а также предложения УИ по исполнению настоящего Договора и изменению его стоимости, перечня работ и услуг, а также иных изменений и предложениях УК.

2.5.5. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений по вопросам использования общего имущества.

2.5.6. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов, в том числе:

а) Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи. Своевременно представлять Управляющей организации информацию о собственниках, пользователях помещений для связи (№ мобильного телефона и т.д.) на случай аварийной ситуации, документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

б) 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.

в) не производить перенос инженерных сетей;

г) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

д) 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;

е) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

ж) 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;

з) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

и) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

к) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

л) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

м) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

н) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

о) не складывать строительный мусор возле подъездов, на придомовой территории, и в иных местах общего пользования. Вывозить строительный мусор в течение трех часов своими силами и за свой счет.

2.5.7. Осуществлять оплату за услуги (работы), не входящие в перечень работ (услуг), приведенных в таблице № 2 пункта 4.3 настоящего договора, выполненные со стороны Управляющей организации в целях предотвращения ущерба общедомовому имуществу МКД или жизни (здоровью), безопасности проживания Собственника (нанимателя, пользователя) в МКД согласно калькуляции, составленной и утвержденной Управляющей организацией;

2.5.8. В течение 5-ти календарных дней уведомить Управляющую организацию (специализированную организацию, осуществляющую начисление (перерасчет) и сбор платежей) о смене Собственника (нанимателя), количества постоянно проживающих в квартире, с предоставлением подтверждающих документов, а так же об изменении степени благоустройства. При смене Собственника (нанимателя) в течение месяца произвести переоформление лицевого счета;

2.5.9. Компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие или неправомерные действия Собственников (нанимателей), не позволившее Управляющей организации выполнить условия настоящего договора и действующего законодательства, а также предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов и законодательства.

2.5.10. Не реже 1 раза в шесть месяцев осуществлять обходы жилых (нежилых) помещений и производить проверку правильности снятия Собственниками (пользователями, нанимателями) показаний индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета и поверку состояния таких приборов учета, в том числе и сохранности пломб.;

2.5.11. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником (потребителем) жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об

установлении количества таких граждан. Указанный акт подписывается ТСЖ и Собственником (потребителем), а в случае отказа Собственника (потребителя) от подписания акта – ТСЖ, и не менее чем двумя Собственниками (потребителями).

2.6. Проведение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.6.1 Управляющая организация имеет право инициировать проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимать участие в годовом и во внеочередном общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в форме собрания или заочного голосования (без права голоса).

2.6.2. Управляющая организация (если она инициатор проведения общего собрания) размещает информацию о созыве общего собрания за 10 дней до его проведения, с указанием повестки дня общего собрания, даты, места и времени его проведения, согласно п.4.11 договора.

2.6.3. Компетенция общего собрания собственников помещений и членов ТСЖ установлена Жилищным кодексом РФ.

2.6.4. При проведении голосования в заочной форме, Управляющая организация (если она инициатор) извещает о собрании за 10 дней до его начала, путем вывешивания объявлений в подъездах дома, а бланк решения по вопросам, поставленным на голосование, который Собственник заполняет, раскладываются по почтовым ящикам квартир.

2.6.5. При проведении общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме по инициативе собственника, он обязан:

- известить Управляющую организацию за 10 дней до начала собрания, с предоставлением ей Уведомления о его проведении с указанием повестки дня, инициатора проведения общего собрания, места и времени проведения общего собрания;

- предоставить в Управляющую организацию протокол общего собрания собственников не позднее чем через десять дней со дня принятия решений на общем собрании.

3. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1. В состав общего имущества многоквартирного дома входит (при их наличии):

		Таблица №1
№	Наименование объекта	
1	2	
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	
	межквартирные лестничные площадки	
	лестницы	
	технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)	
	технический этаж (чердак)	
	колясочные (при их наличии)	
2.	Крыша	
	парапеты	
	ливневая канализация	
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	фундамент	
	несущие стены	
	плиты перекрытий	
	балконные и иные плиты	
	лестничные марши	
4.	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:	
	окна помещений общего пользования	
	двери помещений общего пользования	
	перила	
	парапеты	
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
5.1	Система трубопроводов:	
	холодного водоснабжения:	
	- розлив	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	горячего водоснабжения:	
	- розлив	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	водоотведения:	
	- розлив	
	- стояки	
	- тройник на стояке	
	теплоснабжения:	
	- розлив	

№	Наименование объекта
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
	Газоснабжения (при наличии):
	- от вводной задвижки многоквартирного дома до первой запорной арматуры квартиры
5.2	Система электрических сетей:
	- вводно-распределительные устройства
	- этажные щитки и шкафы
	- осветительные установки помещений общего пользования
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации
6.	Земельный участок согласно кадастровому плану (за исключением проезжей части)
7.	Общедомовые приборы учета (ГВС, ХВС, тепловой и электрической энергии)
8.	Автоматические запирающие устройства входных дверей подъездов многоквартирного дома (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть)
9.	Приборы погодного регулирования (при их наличии)
10.	Лифтовое оборудование (лифт)

3.2. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения договора подтверждено актами весеннего - осеннего осмотра общедомового имущества МКД.

3.3. В случае изменения состава общего имущества, переданного по настоящему договору, Собственники обязаны в десятидневный срок, с момента изменения состава общего имущества, проинформировать Управляющую организацию на общем собрании Собственников принять решение об изменении размера платы на содержание и ремонт общего имущества.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

4.1. Ежемесячная цена договора (€) определяется как произведение площадей жилых и нежилых помещений принадлежащих Собственнику на праве собственности в МКД (S) на размер платы (R) услуг, предоставляемых в рамках договора.

$$€ = S * R$$

4.2. Размер платы на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД определяется на общем собрании Собственников помещений МКД с учетом предложений «Управляющей организации».

Управляющая организация выполняет минимальный перечень работ и услуг, необходимых для выполнения на общедомовом имуществе в многоквартирном доме, который предусмотрен Постановлением правительства РФ № 290 от 03.04.2013г., момента принятия Собственниками на общем собрании членов ТСЖ экономически обоснованного размера платы, а случае если Собственники на общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с момента установления такого размера платы органом местного самоуправления в силу ч. ст.158 ЖК РФ, исчисляемую исходя с 1 квадратного метра общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц.

4.3. В случае не принятия Собственниками на общем собрании собственников помещений МКД экономически обоснованного размера платы соразмерного минимальному перечню работ и услуг, необходимых для выполнения на общедомовом имуществе в многоквартирном доме, указанного в пункте 4.1 настоящего договора, Управляющая организация до момента установления экономически обоснованного размера платы в порядке, предусмотренном п. 4.1 настоящего договора, выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД перечисленных в таблице № 2, настоящего договора и за плату, исчисляемую исходя с 1 квадратного метра общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц.

Таблица № 2

	Наименование работ (услуг) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности	Периодичность выполнения работ
1.	Услуга по управлению многоквартирным домом	постоянно, в соответствии с п.4.5. договора
2.	Уборка территории многоквартирного дома:	
	Подметание придомовой территории	5 раз в неделю
	Уборка газонов	5 раз в неделю
	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
	Механизированная уборка машинами	по необходимости, но не чаще 1 раза в 2 недели
	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления
	Очистка от наледи, снега и льда придомовой территории	по необходимости
3.	Содержание мусоропроводов и мусорокамер:	
	Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода	1 раз в месяц
	Уборка загрузочных клапанов	1 раз в месяц

	Подметание пола мусороприемных камер	через день
	Удаление мусора из мусороприемных камер	через день
	Устранение засоров	по заявкам
4.	Содержание систем центрального отопления	
	Испытание на прочность и плотность оборудования систем	1 раз в год
	Промывка систем теплоснабжения	1 раз в год
	Осмотр разводящих трубопроводов	2 раза в год
	Ревизия и замена запорной арматуры, спускников и воздушных кранов	1 раз в год
	Притирка запорной арматуры без снятия с места	по необходимости
	Замена и подмотка муфт, контргаяк	по необходимости
	Регулировка системы центрального отопления, систематическое удаление воздуха из системы отопления	в отопительный период
	Осмотр трубопроводов и арматуры систем отопления в чердачных и подвальных помещениях (мелкий ремонт изоляции, проверка состояния регулирующих кранов, вентилях, запорной арматуры, расширительных баков на чердаке)	через день, в рабочие дни
5.	Содержание систем водоснабжения и водоотведения	
	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, целостности раструбов)	через день, в рабочие дни
	Набивка сальников на стояках внутренних водотоков	по необходимости
	Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	по заявкам
	Подчеканка раструбов канализационных труб	по необходимости
6.	Содержание системы электроснабжения	
	Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей	ППР 2 раза в год Обслуживание - ежедневно
	Обслуживание этажных эл.щитков и сетей освещения МОП, включая светильники	ППР 2 раза в год Обслуживание - ежедневно
7.	Обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии).	1 раз в год.
8.	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)	1 раз в три года периодичность согласно нормам и правилам для данных видов деятельности
9.	Проверка и прочистка вентиляционных каналов по графику	1 раз в год
10	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год
11	Содержание систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации	по заявкам, в случае необходимости восстановления работоспособности инженерных систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств Собственниками, нанимателями, арендаторами
12	Аварийно-диспетчерское обслуживание	по заявкам
13	Содержание и ремонт лифтового оборудования (хозяйства)	постоянно
14	Сбор, вывоз твердых бытовых отходов	через день
15	Автоматические запирающие устройства дверей (АЗУ)	по необходимости
16	Содержание строительных конструкций (ограждений). Осмотр строительных конструкций (ограждений): крыши (кровельного покрытия), межпанельных швов, окна, двери, лоджии (балконы), козырьки, лестничные марши	1 раз в год
17	Обслуживание общедомовых приборов учета (ГВС, ХВС, теплоснабжение, электроснабжение)	постоянно
18	Услуги по подготовке и оформлению документов для регистрации граждан	постоянно
19	Услуга по начислению платы за жилищные и дополнительные услуги	по графику организации, предоставляющей услугу
20	Обслуживание общедомовых приборов учета	по необходимости
21	Уборка подъездов	2 раза в неделю
22	Текущие работы по благоустройству придомовой территории дома	1 раз в год
23	Текущий ремонт, работы носящие непредвиденный характер*	по необходимости

*Под работами, не предусмотренными в перечне по текущему ремонту (носящими непредвиденный характер), понимаются

работы, невыполнение которых может повлечь угрозу жизни, здоровью и благополучию жителей МКД, устранение последствий вандализма в отношении общего имущества МКД, устранение последствий стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, также для оплаты иных работ и услуг не включенных в перечень обслуживания. Для выполнения данных работ не требуется принятия решения Собственниками на общем собрании.

4.4. При наличии у Собственника (нанимателя):

- установленного оборудования домофонной связи (переговорно-отпирывающего устройства), Собственники (наниматели) поручают Управляющей организации заключить договора на предоставление услуг, по обслуживанию данного оборудования исходя из расчета платы соответствующей подрядной организацией.

4.5. В услугу по управлению многоквартирным домом включаются:

- заключение (подписание) от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников (нанимателей) жилых и нежилых помещений многоквартирного дома договоров с подрядными и иными организациями, в целях получения Собственниками (нанимателями) качественных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, услуг по начислению и сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги, а также иных видов договоров, в том числе и на основании выданной доверенности: договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) Собственникам (нанимателям), энергосервисного контракта (договора), в целях достижения экономии энергетических ресурсов в МКД;

- ежемесячный контроль за качеством коммунальных ресурсов (ГВС, ХВС, газоснабжение, водоотведение, отопление);

- хранение технической документации по МКД;

- плановые и внеплановые осмотры общедомового имущества;

- формирование смет на текущий ремонт общего имущества;

- ежемесячный контроль объема потребленных коммунальных ресурсов, согласно показаниям общедомового прибора учета;

- разработка и предложение Собственникам (нанимателям) для принятия и утверждения на общем собрании Программы энергосбережения, Перечня мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов многоквартирным домом;

- ведение подомового учета;

- подготовка годового отчета по обслуживанию общего имущества;

- ежегодная подготовка экономически обоснованного размера платы для минимального перечня работ и услуг, необходимых для выполнения на общедомовом имуществе в многоквартирном доме, для последующего утверждения на общем собрании Собственников помещений МКД;

- решение вопросов пользования Общим имуществом;

- взыскание задолженности в досудебном и судебном порядке за услуги по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома,

- два раза в год производить технические осмотры общего имущества,

- представление интересов Собственников (нанимателей) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением условий настоящего Договора по обслуживанию общего имущества дома;

- подготовка Собственникам предложения о необходимости проведения дополнительных работ, с осуществлением расчетов расходов на их проведение и размера платы с одного квадратного метра площади.

4.6. Собственники (наниматели) вносят оплату за услугу «Содержание и ремонт общего имущества» и дополнительные услуги ежемесячно до **25 числа месяца**, следующего за расчетным месяцем через пункты приема платежей в адрес Управляющей организации и/или непосредственно в адрес поставщиков жилищных услуг, с которыми от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников (нанимателей) жилых и нежилых помещений многоквартирного дома Управляющей организацией заключены договоры.

4.7. Собственники не позднее, чем за 30 календарных дней до окончания периода, на который был принят размер платы, обязаны принять решение об определении размера платы на последующий год не ниже действующего размера платы, с учетом стоимости услуг по договорам с подрядными организациями.

В случае если Собственники на общем собрании на следующий год не утвердят экономически обоснованный размер платы для минимального перечня работ и услуг, необходимых для выполнения на общедомовом имуществе в многоквартирном доме предусмотренных Постановлением правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. и/или предлагаемые Управляющей организацией, Управляющая организация оказывает услуги согласно перечисленным в таблице № 2, с увеличением действующего размера платы на допустимый процент повышения коммунальных платежей, установленный органами власти, но не менее чем на ставку рефинансирования ЦБ РФ, и утверждения на общем собрании Собственников помещений МКД данного размера платы требуется.

4.8. Расчетный период для оплаты за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и дополнительных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором услуг и работ, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем (перечень) работ (услуг), сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг). Стоимость данных работ (услуг) оплачиваются Собственниками (нанимателями) дополнительно. Размер платежа для Собственника (нанимателя) рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в этом случае производится Собственником (нанимателем) в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ (услуг), их стоимость, расчетный счет, который должны быть перечислены денежные средства.

В случае не поступления либо частичного поступления денежных средств на указанный «Управляющей организацией» расчетный счет Управляющая организация вправе:

- отказаться от выполнения данного дополнительного объема работ (оказания услуг) и вернуть денежные средства Собственникам (нанимателям), осуществившими перечисление денежных средств;

- выполнить дополнительный объем работ (услуг) и в судебном порядке взыскать стоимость выполненных работ (оказанных услуг), которые были оплачены Собственниками (нанимателями) не в полном объеме, с начислением процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

4.10. Собственник несвоевременно и не полностью внесший плату за услугу «Содержание и ремонт общего имущества» обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством.

4.11. Информацию об изменении размера платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальным услугам, по дополнительным услугам и работам по текущему и капитальному ремонту, о проведении общего собрания и его результатах, а также иную информацию, подлежащую доведению до собственников (уведомления, объявления, извещения, предписания и т.д.), в том числе, предусмотренную Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г., Жилищным кодексом РФ и иными актами, размещает на сайте Управляющей организации и/или в общедоступном месте и/или на досках информации в каждом подъезде данного дома, и/или в счет-квитанциях по квартплате, и/или раскладывает по почтовым ящикам квартир. Факт уведомления через почтовые ящики, подтверждается подписью двух собственников квартир в данном доме на образце (копии) передаваемых документов.

4.12. Стороны устанавливают следующую очередность исполнения денежных обязательств:

- по видам очередности:

а) пени, штрафы, неустойки – подлежат оплате в порядке первой очередности;

в) компенсация убытков, ущерба, вреда, причиненного Управляющей организацией – подлежат оплате в порядке второй очередности;

г) расходы по взысканию задолженности – подлежат оплате в порядке третьей очередности;

д) задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги – подлежат оплате в порядке четвертой очередности.

– по периодам погашения задолженности в первую очередь оплачивается более ранний период образования задолженности.

– при наличии задолженности за жилищно-коммунальные услуги, текущие произведенные платежи должником направляются в погашение задолженности, не зависимо от указанного назначения платежа.

5. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА.

5.1. В случае необходимости проведения работ по текущему и/или капитальному ремонту, Управляющая организация разрабатывает и предоставляет ТСЖ для утверждения Собственникам на общем собрании:

5.1.1. объем работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома;

5.1.2. сметную стоимость работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома;

5.2. Размер платы работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома рассчитывается с 1 квадратного метра общей площади жилого или нежилого помещения за 1 календарный месяц.

5.3. ТСЖ обязано в течение 1 –го месяца, с момента передачи документов, оговоренных в п. 5.1 настоящего договора, созвать и провести собрание, на котором либо утвердить, либо отклонить предложения Управляющей организации по перечню ремонтных работ, объему ремонтных работ, сметной стоимости и размеру платы работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, с последующим предоставлением протокола собрания в Управляющую организацию.

5.4. В течение 5 календарных дней с момента получения Управляющей организацией протокола общего собрания об отклонении предложения Управляющей организации по перечню ремонтных работ, объему ремонтных работ, сметной стоимости и размеру платы работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, стороны обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению возникшего спора.

5.5. В случае не достижения соглашения по урегулированию разногласий по перечню ремонтных работ, объему ремонтных работ, сметной стоимости и размера платы за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация освобождается от выполнения данных видов работ, до принятия решения собственниками помещений на общем собрании. При этом собственники осознают, что возникшие в данный период неблагоприятные для них последствия и материальный ущерб не подлежат возмещению со стороны Управляющей организации из-за невыполнения работ, по которым Управляющая организация была освобождена от выполнения, а также перерасчет не производится.

Управляющая организация вправе передать перечень ремонтных работ, объем ремонтных работ, сметную стоимость и размер платы работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома для утверждения платы в орган местного самоуправления.

6. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Контроль за оказанием услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491

6.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ в соответствии с его полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 30 дней, с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), в т.ч. путем комиссионного обследования выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого передается ТСЖ, второй экземпляр хранится в Управляющей организации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.3. Собственники (наниматели) дают согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользования жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющим начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей, а также в организацию по подготовке и оформлению документов для регистрации граждан.

6.4. Прием выполненных работ (оказанных услуг) в рамках исполнения условий настоящего договора осуществляется на основании акта выполненных работ, который подписывается с одной стороны Управляющей организацией, а с другой стороны одним из членов правления ТСЖ. Акт выполненных работ получает один из членов ТСЖ ежемесячно, до 10 числа следующего за отчетным месяцем, при отсутствии обоснованных возражений. При наличии возражений, ТСЖ представляет их в письменном виде до 20 числа месяца, следующего за отчетным. При уклонении от получения или подписания акта при отсутствии письменных обоснованных возражений, работы считаются принятыми, а акт считается подписанным без возражений.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, в случае:

- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу,

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации,

- вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора,

- непринятия собственниками решения о проведении необходимых работ и их финансировании, в результате которых наступила ответственность (причинения вреда и ущерба имуществу ТСЖ, собственников или третьих лиц).

7.4. ТСЖ несет ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) Собственников, нарушающих условия настоящего Договора.

7.5. Собственники несут полную материальную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

7.6. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

7.7. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника в размере и порядке, определенными законодательством РФ, возникшие вследствие неисполнения настоящего Договора, случае доказанности ее вины.

7.8. Собственники не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

7.9. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

7.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников (нанимателей). Собственники (наниматели) не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников (нанимателей).

7.11. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор, в том числе по взысканию задолженности по коммунальным платежам, передается на рассмотрение судов по подведомственности: общей юрисдикции, мировому судье или арбитражному суду, по месту нахождения Управляющей организации.

9. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с «25» июля 2016 г. и действует до «24» июля 2021 г.

9.2. Настоящий Договор считается продленным сроком на 5 лет на тех же условиях, если за 30 календарных дней до даты окончания срока его действия, не будет принято легитимное решение общего собрания собственников о расторжении настоящего договора и Управляющая организация извещена об этом в сроки, указанные в п.2.6.5.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.3.1. по взаимному соглашению сторон путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору

9.3.2. собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме приняли решение в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, при условии, что:

- управляющая организация не выполняет условий настоящего договора,

- при изменении способа управления данным домом,
 - в отношении управляющей организации введена процедура банкротства.
- 9.3.3. по инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке, если общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме не приняло решение об утверждении размера платы по услуге «Содержание и ремонт жилья» и/или стороны не пришли к согласованию данного размера платы.
- 9.4. Полномочия по обслуживанию общедомового имущества многоквартирного дома, предусмотренные настоящим Договором, передаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.
В случае реорганизации, Управляющая организация обязана уведомить ТСЖ о проведении процедуры реорганизации в сроки и порядке, установленном действующим законодательством.
Проведение общего собрания собственников в отношении вновь созданной организации в процессе реорганизации, не требуется. Вновь созданная организация является правопреемником Управляющей организации. Вследствие реорганизации Управляющей организации происходит перемена Управляющей организации на новую Управляющую организацию, которая является правопреемником Управляющей организации в силу закона.
- 9.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать убытки и расходы Управляющей организации по фактическим затратам и не менее чем за один месяц уведомить Управляющую организацию об этом.
- 9.6. Настоящий договор стороны признают заключенным, а также Собственник(-и) акцептуют его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении им(-и) хотя бы одного из следующих условий:
- однократное внесение платы за услугу «Содержание и ремонт жилья», дополнительных услуг через оператора по приему платежа (платежного агента) Управляющей организации или напрямую на счет Управляющей организации;
 - принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 9.7. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью. В случае если условия договора изменяются в связи с внесением изменений в законодательные акты или принятием решения на общем собрании членов ТСЖ, которое принято Управляющей организацией, то подписание дополнительного соглашения не требуется.
- 9.8. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации. Второй экземпляр хранится у ТСЖ.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «УК «Солидарность»
Адрес: 432066, г. Ульяновск, ул. Шигаева, д.19, оф.84,
т-н: 27-86-97
ОГРН 1097327001001
ИНН 7327050468
р/с 40702810069000010086
Ульяновское отделение №8588
ОАО «Сбербанк России»
БИК 047308602

Директор
М.П.



А.М. Данилов

ТСЖ

ТСЖ «Станкостроителей 22»

Адрес: г.Ульяновск, ул.Станкостроителей, дом 22
ИНН 7327056318 КПП 732701001
ОГРН 1107327003959

Председатель
М.П.



Л.П.Лаврентьева