

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 51 ук -ю

г. Нижний Тагил

«01» сентября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «Жилищно-коммунальное управление» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Овсянниковой Валентины Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Товарищество собственников жилья «Восход», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице председателя правления Чумаковой Натальи Александровны, действующего на основании Устава, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от 20 июля 2021 года № 2 и хранящегося в Управляющей организации/председателя правления ТСЖ.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми как для ТСЖ, так и для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и иных лиц, имеющих право пользования помещениями (жилыми и нежилыми) в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Нижнего Тагила.

2. Предмет Договора.

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а так же предоставление коммунальных услуг собственниками помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. «Управляющая организация» по заданию собственника обязуется в течение срока, установленного договором за плату осуществлять управление многоквартирным домом, в котором создано ТСЖ, расположенном по адресу:

город Нижний Тагил, ул. Калинина, дом № 117 далее «Дом»),

в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставлять ТСЖ коммунальные услуги, путем заключения от своего имени, но за счет членов ТСЖ и иных лиц, имеющих право пользования помещениями в многоквартирном доме, договоры на предоставление коммунальных и жилищных услуг, передачу общего имущества ТСЖ в пользование, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность по согласованию с ТСЖ.

2.3. ТСЖ обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. Состав общего имущества дома указан в Приложении № 2 к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1 Приступить к выполнению настоящего договора не позднее 30 дней со дня подписания договора управления.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома с соблюдением требований, установленных действующим законодательством и настоящим договором. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту дома, сроки их выполнения устанавливаются органами местного самоуправления и/или общим собранием собственников.

3.1.3 Осуществлять текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в объемах и сроках, определенных решением общего собрания членов ТСЖ/Правления ТСЖ, принятым в течение срока действия настоящего договора и в пределах, накопленных на расчетном счете «Управляющей организации» средств, перечисленных ТСЖ на ремонт.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги ТСЖ, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями ТСЖ в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами Предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011г. №354, установленного качества и 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) отопление (теплоснабжение)

Заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых услуг, их исполнителем, а так же вести их учет.

3.1.5. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

- оформлять техническую, финансовую и иную документацию на общее имущество;
- составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества дома к эксплуатации в зимних условиях;
- разрабатывать, выносить на рассмотрение общего собрания ТСЖ и реализовывать программы ресурсосбережения;
- по решению ТСЖ заключать от своего имени договоры на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома, получать денежные средства за пользование общим имуществом.

Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества ТСЖ, распределяются по решению ТСЖ, а в случае отсутствия такого решения, должны быть направлены на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

- заключать от своего имени и за счет ТСЖ договоры со специализированной расчетной организацией о выполнении работ по начислению, сбору, перерасчету и перечислению платы ТСЖ за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги и т.д. поставщикам ресурсов и «Управляющей организации»;

- предоставлять в специализированную расчетную организацию сведения о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, для изменения платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством РФ;

- предоставлять в специализированную расчетную организацию сведения об оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполненных с ненадлежащим качеством или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, для изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правительством РФ;

- представлять в государственных, муниципальных организациях и учреждениях, судебных органах, перед другими юридическими и физическими лицами, интересы ТСЖ, связанные с управлением жилищным фондом в рамках настоящего договора;

- выполнять работу по взысканию задолженности за жилое (нежилое) помещений и (или) коммунальные услуги с граждан-неплательщиков за жилищно-коммунальные услуги с учетом содействия Правления ТСЖ;

- принимать меры по предупреждению и предотвращению действий собственников помещений дома, в случае нарушения ими правил пользования жилым помещением, правил содержания общего имущества многоквартирного дома, выполнением переустройства, перепланировки без согласования в установленном порядке и др. путем направления в адрес нарушителей предписаний и требований об устранении нарушений;

- информировать ТСЖ об ограничении, прекращении предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок, адресах и телефонах аварийно-диспетчерских служб, размерах тарифов на коммунальные услуги, нормативах потребления коммунальных услуг, путем размещения соответствующего объявления на досках объявлений, расположенных во всех подъездах или /и в местах получения и оплаты платежных документов за оказанные по договору услуги, либо иных местах, определенных общим собранием членов ТСЖ для размещения объявлений;

- по согласованию с Правлением ТСЖ заключать договоры на выполнение работ по капитальному ремонту жилого дома в пределах денежных средств, собранных ТСЖ и отслеживать их выполнение, в том числе по гарантийному ремонту;

- по согласованию с ТСЖ составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

3.1.6. Обеспечить ТСЖ информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.7. Принимать заявки от членов ТСЖ и иных собственников помещений дома о неисправностях на общем имуществе дома по телефону 33-42-87 (согласно территориальной принадлежности) с 8.00 до 17.00, кроме выходных; аварийной службы по тел. 46-03-44; 8 904 540 61 44- круглосуточно и обеспечить их выполнение, о чем составлять акты обследований жилых (нежилых) помещений на предмет исправности за подписью заявителя.

3.1.8. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а так же к порче их имущества.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию ТСЖ знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. рассматривать предложения и жалобы членов ТСЖ, вести их учет принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать членов ТСЖ о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.12. В случае выполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить ТСЖ о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. 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.

3.1.13. В случае предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с настоящим Договором.

3.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации членами ТСЖ, нанимателем или иным пользователем помещения, в случае доказанной вины Управляющей компании.

3.1.15. Обеспечить доставку членам ТСЖ и иным собственникам помещений дома платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.16. Обеспечить по требованию ТСЖ выдачу копии из финансового лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.17. По заявке ТСЖ принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.18. Согласовать с членами ТСЖ и иными собственниками помещений дома время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить письменное уведомление о проведении работ внутри помещения. В случае аварийной ситуации доступ предоставляется незамедлительно. В случае отказа в предоставлении доступа в помещение, убытки, причиненные Управляющей компании либо третьим лицам в результате такого отказа, несет данный член ТСЖ и иной собственник помещения дома единолично.

3.1.19. Направлять ТСЖ при необходимости предложения о проведении текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.20. Представлять ТСЖ 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 один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании членов ТСЖ, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию ТСЖ. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания членов ТСЖ. В отчете указывается: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.21. На основании заявки членов ТСЖ и иных собственников помещений дома а в течении 5 дней направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся ТСЖ, без разрешения ТСЖ или наличия иного законного основания.

3.1.23. Представлять интересы ТСЖ в органах местного самоуправления и органах исполнительной власти в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.24. Предоставлять ТСЖ по запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания, текущего ремонта общего имущества.

3.1.25. 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 вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1 Самостоятельно определять способ и порядок управления домом, выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

3.2.2. Изменять сроки устранения неисправностей при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин препятствующих устранению неисправностей в т.ч. невозможности доступа к инженерному оборудованию, в жилое помещение, в связи с переоборудованием помещений и отступления от проектной документации на дом, отступления от правил устройства инженерных систем и т.д. О таком изменении срока устранения неисправностей «Управляющая организация» обязана уведомить ТСЖ в течении двух дней.

3.2.3. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

3.2.4. Выдать ТСЖ письменное уведомление (предписание) в случае обнаружения совершения действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества дома, причинения вреда иным собственникам в т.ч. в случае выполнения самовольных перепланировок, переустройств общедомовых инженерных сетей и т.д.

3.2.5. Взыскать в судебном порядке с граждан-неплательщиков за жилищно-коммунальные услуги задолженность по оплате жилого (нежилого) помещения и (или) коммунальных услуг.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо- тепло- энерго- и газоснабжение, а также водоотведение;
- возникновение стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а так же при необходимости их локализации и устранения;
- неполной оплаты коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающих 3 ежемесячных размеров платы определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности заключенного между Собственником и Управляющей компанией и (или) при невыполнении условий такого соглашения;
- проведения ремонтных работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- выявлении факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;
- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- использование собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощность которых превышает технические характеристики внутридомовых инженерных систем;
- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает ТСЖ, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан;

3.2.7. По заявке ТСЖ, членов ТСЖ и иных собственников помещений дома и за отдельную плату организовать выполнение работ по ремонту оборудования, не относящегося к общедомовому имуществу, в помещениях дома с заключением отдельного договора.

3.2.8. Требовать от ТСЖ, членов ТСЖ и иных собственников помещений дома в целях ликвидации аварий, доступа в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации, включая работников

аварийных служб для осмотра технического и санитарного состояния внутридомового оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ. В случае невыполнения собственником данного условия, требовать от него полного возмещения возникших у Управляющей организации и третьих лиц убытков.

3.2.9. В случае выявления факта проживания в помещении лиц в количестве больше, чем зарегистрировано, что подтверждается актом о фактическом проживании, производить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги на количество лиц, фактически проживающих в данном помещении.

3.2.10. В случае обращения юридических и (или) физических лиц с просьбой о предоставлении в пользование за плату объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, заключать такие договоры от имени по цене, на условиях, определяемых Правлением ТСЖ. Доходы, полученные от передачи в пользование объектов общего имущества собственников, являются доходами дома и могут быть использованы по усмотрению Управляющей организации только на ремонт многоквартирного дома. При этом Управляющая организация обязана ежегодно отчитываться перед ТСЖ о полученных за предоставление в пользование объектов общего имущества собственников суммах и произведенных расходах за счет указанных сумм.

3.2.11. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении членов ТСЖ и иных собственников помещений дома лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с членов ТСЖ и иных собственников помещений дома реального ущерба.

3.3. ТСЖ (члены ТСЖ и иные собственники помещений) обязано:

3.3.1. 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 ТСЖ, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям при их отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос и изменений в конструктивные элементы здания и инженерные сети без соответствующих согласований с управляющей организацией.

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 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 не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в своем помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

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;

л) согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих для расчета размера платы за коммунальные услуги.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему 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. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. ТСЖ (члены ТСЖ и иные собственники помещений) имеет право:

3.4.1. Осуществлять 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.

3.4.2. Привлекать своими силами и за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии действующим законодательством и при составлении соответствующих документов.

3.4.4. Требовать изменения 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 Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставляемые коммунальные услуги.

Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за услуги по горячему и холодному водоснабжению, отоплению, водоотведению, электроснабжению.

4.2. Размеры платы за содержание, текущий ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме определяется решениями Общего собрания Собственников помещений по согласованию с Управляющей организацией, но не ниже тарифов на соответствующие услуги, установленных органами местного самоуправления. В случае непринятия Собственниками решения (на общем собрании Собственников) об установлении размера платы за содержание, текущий ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, Собственники вносят плату за содержание, текущий ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме по тарифам, установленным органами местного самоуправления.

Размер платы за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, утверждаемый на общем собрании собственников помещений, не может быть ниже платы, установленной органами местного самоуправления.

Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством.

Стоимость услуг Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, оказываемых по настоящему договору, составляет 10 % от стоимости услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, и возмещение расходов Управляющей организации на выполнения поручения по содержанию – 70%, а 30% - по текущему ремонту по настоящему договору.

4.3. Управляющая организация обязана своевременно информировать ТСЖ об изменении размера платы.

4.4. ТСЖ, члены ТСЖ и иные собственники помещений обязаны вносить плату не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, через специализированную организацию по оказанию услуг по начислению и приему платежей.

4.5. Плата по настоящему договору вносится ТСЖ, членами ТСЖ и иными собственниками помещений на основании предоставляемых платежных документов.

4.6. При предоставлении услуг ненадлежащего качества изменение размера платы за услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и органом местного самоуправления.

4.7. Неиспользование членами ТСЖ и иными собственниками помещений и/или иными лицами, пользующимися на законных основаниях муниципальными помещениями в многоквартирных домах, не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.8. При внесении платы за жильё и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором или не в полном размере, члены ТСЖ и иные собственники помещений обязаны уплачивать пени. Размер пеней составляет одну трёхсотую, действующей на момент оплаты, ставки рефинансирования ЦБРФ от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты, по день фактического расчёта включительно.

4.9. Если при расторжении настоящего договора был выполнен текущий ремонт стоимостью, превышающей платежи ТСЖ на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, то ТСЖ обязано вернуть Управляющей компании разницу между выплаченными им средствами на текущий ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле ТСЖ в праве общей собственности на общее имущество. Исключение составляют финансовые средства, выделенные Правительством РФ, администрацией города, района.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, ТСЖ обязано уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч.14 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. ТСЖ имеет право проверять выполнение обязательств «Управляющей организации» по настоящему договору, а именно:

6.1.1. Знакомиться с документацией Управляющей организации, оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации аварийных заявок и заявок на выполнение иных работ, договорами, заключенными «Управляющей Компанией» с поставщиками энергоресурсов, с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение каких-либо работ (наряд-задание, акт приема-передачи выполненных работ и др.);

6.1.2. Направлять в адрес Управляющей организации письменные претензии в случае нарушения ею обязательств по настоящему договору.

6.2. Управляющая организация обязана оформлять следующую документацию:

6.2.1. Журнал заявок, в котором указываются время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполнения работ, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения и т.д.;

6.2.2. Паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;

6.2.3. Акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества;

6.2.4. Иные документы, подтверждающие выполнение работ.

- Перечень и объем работ, необходимых для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;
- Перечень неисправностей и повреждений, устранение которых требует проведения ремонта;
- Рекомендации ТСЖ о выполнении работ по содержанию, текущему ремонту имущества, не относящегося к общему, за свой счет.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе ТСЖ в случае:

- выбора иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена письменно не позже чем за 30(тридцать) дней до прекращения настоящего Договора путем направления письменного уведомления, предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников многоквартирного дома, листа голосования, а также предоставления права ознакомиться с бюллетенями голосований. Причем в решении общего собрания собственников непосредственно должны быть отражены факты неоднократного невыполнения Управляющей организацией условий настоящего договора, и данные факты должны быть подтверждены документально.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем ТСЖ должно быть предупреждено не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

- в случае неоднократного неисполнения ТСЖ своих обязательств в рамках настоящего договора.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации (объявления банкротом) Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления (за 30 дней) одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и ТСЖ.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. В случае расторжения настоящего договора, вся задолженность ТСЖ, возникшая за коммунальные услуги, передается ТСЖ путем составления Соглашения о передаче долга по состоянию на момент расторжения настоящего Договора.

8. Особые условия

8.1. 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.

8.2. При подписании настоящего договора, внесении изменений и дополнений в него Управляющая организация вправе использовать факсимильное воспроизведение подписи лица, уполномоченного на заключение договора.

8.3. В случае досрочного расторжения настоящего договора "Управляющая Компания" вправе требовать от ТСЖ уплаты ей стоимости фактически выполненной работы до даты расторжения договора, компенсации инвестиционных затрат (в т.ч. по капитальному ремонту), понесенных "Управляющей Компанией" с согласия ТСЖ и не компенсированных в период действия настоящего договора и других произведенных затрат.

8.4. Если при расторжении настоящего договора был выполнен текущий ремонт стоимостью, превышающей платежи ТСЖ, членов ТСЖ и иных пользователей помещениями многоквартирного дома на текущий и капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, то ТСЖ обязано вернуть Управляющей компании разницу между выплаченными им средствами на текущий ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта. Исключение составляют финансовые средства, выделенные Правительством РФ, администрацией города, района.

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 1 год и действует с момента его подписания Сторонами настоящего Договора.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

10.3. Настоящий Договор составлен в соответствии со ст.162 п.1 ЖК РФ.

11. Реквизиты сторон

ООО УК «ЖКУ»

Адрес: 622051, Свердловская область,

г.Нижний Тагил, ул.Тимирязева,40

ОГРН 1106623005411 ИНН 6623071956

ТСЖ «Восход»

622000,г. Нижний Тагил, ул. Калинина, 117

ОГРН 1086623006051

ИНН 6623051082

КПП 662301001



В.И. Овсянникова



Н.А. Чумакова

**Перечень работ и услуг
по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

Работы, выполняемые при проведении технических осмотров общего имущества домов

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (на общем имуществе многоквартирного дома);
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения;
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования многоквартирного дома);
4. Прочистка, устранение засоров канализационного выпуска;
5. Проверка исправности канализационных вытяжек;
6. Промывка и опрессовка системы центрального отопления;
7. Удаление с крыш снега и наледей;
8. Уборка подсобных и вспомогательных помещений;
9. Замена разбитых стекол в местах общего пользования;
10. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний сезон;
11. Укрепление водосточных труб, колен и воронок;
12. Дератизация, дезинсекция;
13. Прочистка и проверка вентиляционных каналов.

Прочие работы

1. Крыши:

Удаление наледей и сосулек (по мере необходимости).

Уборка снега:

- крыши с наружным водоотводом - периодически, при накоплении снега слоем 30 см и более;
- при оттепелях - при меньшей толщине;
- мягкие кровли - в случае протечек на отдельных участках, очистка от снежных навесов;
- скатные рулонные кровли с наружным водостоком - в случае протечек на отдельных участках, очистка желобов и свесов, очистка от снежных навесов;
- пологоскатные железобетонные крыши с внутренним водостоком - в случае протечек на отдельных участках, очистка от снежных навесов.

2. Уборка лестничных клеток, подсобных и вспомогательных помещений;
3. Очистка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов (1 раз в 3 месяца).
4. Удаление мусора (по графику).
5. Уборка и очистка придомовой территории - постоянно.

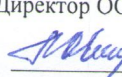
Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев;
2. Закрытие слуховых окон и жалюзи;
3. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
4. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
5. Консервация центрального отопления. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период;
6. Регулировка и наладка систем центрального отопления;

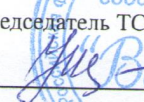
**Перечень работ,
связанных с текущим ремонтом общего имущества жилого дома**

1. **Стены и фасады:** герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, частичный ремонт отмостки.
2. **Крыша:** усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование, устранение неисправностей стальных асбоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции утепления и вентиляции.
3. **Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:** восстановление или замена отдельных участков и элементов.
4. **Внутренняя система отопления:** установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
5. **Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения:** установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов.
6. **Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства:** установка, замена и восстановление работоспособности.
7. **Внешнее благоустройство:** мелкий ремонт и восстановление разрушенных участков ограждений и оборудование детских, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

Директор ООО УК «ЖКУ»


В.И. Овсянникова


Председатель ТСЖ «Восход»


Н.А. Чумакова
