

ДОГОВОР №1
управления многоквартирным домом
по адресу: Московская область,
г. о. Подольск, ул. Генерала Варенникова, дом 2

г. Подольск

«21» января 2019 г.

Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ «Единство», созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Генерала Варенникова, д.2 (далее - "Многоквартирный дом"), действующее в интересах членов ТСН и собственников помещений в многоквартирном, не являющихся членами ТСН (далее - «Собственники», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя Правления Осипова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью ООО «УК «НАШ ДОМ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Петровой Екатерины Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в связи с принятием собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Генерала Варенникова, д.2 решения о создании Товарищества собственников недвижимости «ТСЖ «Единство».

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, иными положениями жилищного и гражданского законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - управление Многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлением иных жилищных услуг собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. По настоящему Договору Товарищество, действующее в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г.о. Подольск, ул. Генерала Варенникова, д.2 поручает, а Управляющая организация в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

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

2.4. Товарищество осуществляет контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующего законодательства, технических регламентов, стандартов, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Добросовестно оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с **приложением № 3** к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет в сроки установленные Постановлением от 27 сентября 2003г. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и нормативно правовыми актами и федеральными законами, исчисляемые с момента подачи претензии.

3.1.3. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов на общедомовые нужды и осуществлять контроль за соблюдением условий договоров.

3.1.4. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы на общедомовые нужды и прочими организациями, осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

3.1.5. Информировать Товарищество о заключении договоров в целях содержания и ремонта общего имущества собственников, условиях и порядке оплаты данных услуг.

3.1.6. Принимать от собственников плату за жилое помещение и коммунальные ресурсы, поставляемые на общедомовые нужды согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

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

3.1.7. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.8. Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с собственником.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора по настоящему Договору в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.11. В случаях, предусмотренных законодательством, заключить договоры с соответствующими государственными органами и организациями для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.12. Самостоятельно или путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение и прочие услуги в соответствии с законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.1.13. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность по дому и предоставлять отчеты в соответствии с действующим законодательством.

3.1.14. Принимать, хранить, актуализировать проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вести и хранить базы данных, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.15. В порядке, предусмотренном законодательством, предоставлять имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.16. Обеспечивать ведение учета зарегистрированных по месту жительства граждан (ведение домового книги), предоставление выписок и всех необходимых документов для регистрации (или снятия с регистрационного учета) лиц, проживающих в доме.

3.1.17. Выдавать справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.18. В порядке, определенном законодательством РФ, представлять собственникам предложения о необходимости проведения текущего и капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.19. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить Товарищество и собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Товарищества и жителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.20. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в соответствии со сроками установленными Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, иными положениями законодательства РФ.

3.1.21. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества собственников/нанимателей, находящегося внутри жилых помещений - в пределах эксплуатационной ответственности Сторон по расценкам, утвержденным Управляющей организацией.

3.1.22. Проверять техническое состояние общего имущества, устанавливая факты причинения вреда общему имуществу собственников.

3.1.23. Разрабатывать и представлять Товариществу на утверждение смету на предстоящий год по работам и услугам, осуществляемым Управляющей организацией.

3.1.24. Не допускать использования жилого и нежилого фондов, объектов общего имущества и благоустройства в целях, способных привести к их ухудшению.

3.1.25. Вывешивать в местах общего пользования и поддерживать в актуальном состоянии списки телефонов аварийно-диспетчерской службы, лифтовой службы, пожарной охраны, приемной управляющей организации и прочую необходимую информацию для своевременного информирования жителями о неисправностях, аварийных ситуациях и подачи предложений и претензий по обслуживанию многоквартирного дома.

3.1.26. Представлять интересы собственников по защите их прав, связанных с обеспечением жилищными и иными услугами.

3.1.27. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения ими платы, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника в судебном порядке взыскивать с него понесенные убытки.

3.1.28. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии Товарищества, предложения, заявления и жалобы в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Товарищество и/или собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за жилое помещение Управляющая организация обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения заявления направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Товарищество, собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения, если иных сроки не установлены законодательством РФ.

3.1.29. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.2.30. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Товариществу и/или Собственникам (нанимателям, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.31. Предоставлять или организовать предоставление Товариществу, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.32. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Товариществом и/или Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение с соответствующим подтверждением, заверенным надлежащим образом, при условии, что имущество относится к общему имуществу собственников.

3.1.33. Информировать Товарищество, Собственников, арендаторов и нанимателей об изменении размера платы за помещение пропорционально их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, не позднее даты выставления платежных документов.

3.1.34. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника, (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.35. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника на основании доверенности или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день приема граждан обозначенный Управляющей компанией, справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.36. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения владельца согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением случаев аварийных работ, требующих незамедлительного устранения.

3.1.37. Представлять Товариществу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете

указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество претензий, предложений, заявлений и жалоб и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.38. На основании заявки Товарищества, Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника (нанимателя, арендатора).

3.1.39. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.40. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.41. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица - обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.42. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника, нанимателя и/или арендатора со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.1.43. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить Товариществу отчет о выполнении условий договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, а также в течение 60 дней по окончании срока действия договора перечислить полученные и неизрасходованные по договору средства на расчетный счет Товарищества.

3.1.44. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником, нанимателем и/или арендатором в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником, нанимателем и/или арендатором начислений и осуществленных им оплат и по акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.45. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.46. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.47. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Московской области.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным

организациям.

3.2.2. Требовать от Собственников, нанимателей и арендаторов внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных услуг.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков, пени и убытков, причиненных несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить предложения Товариществу по установлению на предстоящий год

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных **приложением № 3 Договора.**

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с действующим законодательством.

3.2.8. Проводить проверку жилого помещения в соответствии с положениями жилищного законодательства.

3.2.9. Совершать юридически значимые и иные действия во исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.10. Самостоятельно или путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности правообладателей помещения по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, прочие услуги;

3.2.11. Представлять интересы ТСН и правообладателей помещения по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными и прочими услугами;

3.2.12. Беспрепятственного доступа во все нежилые помещения вышеуказанного дома в целях обслуживания общего имущества собственников.

3.2.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.14. По согласованию с Товариществом устанавливать приоритеты выполнения работ, оказания услуг в случае отсутствия их полной оплаты.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. Содействовать своевременной и полной оплате со стороны собственников и иных владельцев помещения в МКД жилищных услуг.

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

3.3.3. Доводить до Собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации.

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

3.3.5. Обеспечить доступ работникам Управляющей организации к помещениям общего пользования для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.6. Согласовывать с Управляющей организацией установку дополнительного оборудования, а также модернизацию имеющегося оборудования.

3.3.7. Немедленно сообщать обо всех сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.8. При заблаговременном получении сообщения Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) обеспечить явку представителя в указанное число и время в Управляющую организацию для решения вопросов, касающихся обслуживания общего имущества многоквартирного дома.

3.3.9. Не проводить переоборудование Общего имущества, в том числе инженерных систем без согласования с Управляющей организацией и без соблюдения требований, предусмотренных действующим законодательством.

3.3.10. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в Товариществе или заключенных с Товариществом договоров.

3.3.11. Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, правила пользования жилыми помещениями, технические, противопожарные, санитарные нормы и правила, выполнять решения Общего собрания собственников и Общего собрания членов Товарищества, которые в силу норм Жилищного кодекса являются обязательными для исполнения всеми собственниками помещений в доме, в т.ч. об установлении обязательных платежей и взносов.

3.3.12. Нести расходы по содержанию и ремонту, в т.ч. капитальному, общего имущества в многоквартирном доме, своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников и общего собрания членов ТСЖ в порядке, установленном законодательством.

3.3.13. Уведомлять Правление товарищества о перепланировке принадлежащего собственнику помещения в случае, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений, а также о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства.

3.3.14. Содержать находящееся в собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем санитарном и техническом состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

3.3.15. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников.

3.3.16. Уведомлять Правление товарищества о сдаче внаем или аренду принадлежащего помещения и сведения о количестве фактически проживающих в помещении лиц.

3.3.17. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать ТСЖ, либо в соответствии с заключенным товариществом договором управления управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.18. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с ТСЖ либо с управляющей организацией при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом;
- 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 помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования. Не допускается нарушение тишины и покоя граждан:

- до 8 часов 00 минут и с 21 часа 00 минут в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);

- до 10 часов 00 минут и с 22 часов 00 минут в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законом нерабочие праздничные дни;

л) информировать ТСЖ либо Управляющую организацию (при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом) о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.19. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора

3.3.20. Предоставлять ТСЖ либо управляющей организации (при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом) в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

3.3.21. Обеспечивать доступ ответственных представителей ТСЖ либо Управляющей организации (при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом) 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 время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.22. Сообщать ТСЖ либо Управляющей организации (при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом) о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Товарищество имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему Договору.

3.4.3. 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.4.5. Требовать перерасчета размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

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

3.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о

выполнении настоящего Договора.

3.4.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, получать по запросу от Управляющей организации информацию о планируемой работе.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1 Стоимость оказываемых по настоящему договору работ и услуг определяется Сметой, которая является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение 4)

4.2. Цена договора определяется как произведение стоимости обслуживания 1 кв.м общей площади в соответствии со Сметой (Приложение 4) и общей площади помещений, принадлежащих собственникам (за исключением общего имущества собственников многоквартирного дома).

4.3. На момент заключения договора цена договора, определенная из общей площади помещений 50680 кв.м. составляет 9 056 516,00 руб. за период с 01 января 2019 года по 31 мая 2019 года; с 01 июня 2019 года по 31 декабря 2019 года составляет 13 577 083,59 рублей.

4.5. Размер платы каждого Собственника за жилое/нежилое помещение устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, по тарифам утвержденным ТСН.

4.6. Услуги, не включаемые в плату за жилое помещение, в частности, по содержанию и текущему ремонту внутриквартирного оборудования, не относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, оказываются по заявке Собственника по расценкам, утвержденным Управляющей организацией.

4.7. Ежемесячная плата за жилое помещение определяется как произведение его общей площади на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.8. Плата за жилое помещение вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Плата за жилое помещение вносится на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией. В случае представления платежных документов позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за жилое помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.10. Неиспользование помещения собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение и за отопление.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

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. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу собственников многоквартирного дома в результате ее действий, в размере действительного причиненного ущерба.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.4. Ответственность, в том числе административную, за соблюдение правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, содержания и обслуживания общего имущества, правил противопожарной безопасности, санитарных норм и правил, несет Управляющая организация, за исключением ответственности за те работы и услуги, которые не входят в предмет настоящего договора.

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном жилищным законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Товариществом и/или Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п. п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания членов Товарищества для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения Товарищества и/или общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть представлен инициаторам проведения общего собрания Собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника

(нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника, нанимателя или арендатора.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

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

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При его отсутствии Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), второй - Товариществу, третий - Управляющей организации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до 31 декабря 2019 года, а в части обязательств не исполненных ко дню окончания срока его действия, - до полного их исполнения Сторонами.

7.3. Если ни одна из сторон не заявит о прекращении действия настоящего Договора за 1 месяц до срока окончания его действия, он считается пролонгированным на следующий календарный год.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

7.4.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

7.4.1.1. по инициативе Управляющей организации, о чем Товарищество должно быть предупреждено не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- органы управления Товарищества приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

7.4.1.2. по инициативе Товарищества в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

7.4.3 Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

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

7.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Товарищества и Собственника (нанимателя, арендатора) должна уведомить соответствующие органы исполнительной власти.

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

7.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.9 В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Товарищество и/или Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и не предотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Товариществу и Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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.

8.4. 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.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

9.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.
2. Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности
3. Минимальный перечень услуг и работ, необходимый для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме
4. Смета на работы и услуги, оказываемые Управляющей организацией.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «УК «НАШ ДОМ»
ОГРН 1155074004931
ИНН/ КПП 5036150418/503601001
142121, Московская область, г. Подольск, ул.
Генерала Варенникова, д.2, кв. 351
р/с 40702810640000009837
в ПАО Сбербанк г. Москва
к/с № 30101810400000000225
БИК 044525225

Товарищество собственников
недвижимости «ТСЖ «Единство»
ОГРН 1195074000362
ИНН 5036174627 КПП503601001
142121, Московская область, г. Подольск,
ул. Генерала Варенникова, д.2

Директор



Е.В. Петрова

Председатель правления



С.И. Осипов