

**Договор № 12**  
**управления многоквартирным домом**

ЗАО г. Северск

« 5 » мая 20 13 г.

Товарищество собственников жилья – «Солнечная, 9», в лице Председателя правления ТСЖ Свирчевского Дениса Александровича, действующего на основании Устава Товарищества, именуемое в дальнейшем Заказчик, с одной стороны, и ООО «ЖЭУ-9» в лице директора Левченко Олега Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая компания, Исполнитель с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. По договору управления ООО «ЖЭУ – 9» по заданию ТСЖ в течении согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений многоквартирного дома, расположенным по адресу: ЗАО г. Северск, ул. Солнечная, 9.

### 2. Общие положения

#### 2.1. Понятия и определения

2.1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются условиями настоящего договора, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и иными нормативными актами РФ, регуливающими жилищные правоотношения в рамках, не противоречащих Конституции РФ, Жилищному и Гражданскому кодексам РФ.

2.1.3. Управление многоквартирным домом включает в себя:

- содержание и текущий ремонт за плату общего имущества Заказчиков в многоквартирном доме;
- организация обеспечения заказчика коммунальными услугами.
- организация капитального ремонта общего имущества дома в соответствии с решением собрания собственников в рамках обеспеченного финансирования производства работ;
- осуществление иной работы направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, приведен в Приложении №2 к настоящему договору.

Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации данного дома, которая передается Управляющей компании после заключения настоящего договора в 30-дневный срок от собственников многоквартирного дома либо от ранее действовавшей управляющей организации.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения перечня.

2.3.1. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества заказчика в многоквартирном доме по перечню и объему работ, услуг, определяемых приложениями № 3 и 4 к настоящему договору.

2.3.2. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами дополнительных соглашений.

2.3.3. Управляющая организация в исключительных, не терпящих отлагательства случаях, с целью поддержания общего имущества в надлежащем состоянии имеет право перераспределить выделенные собственниками средства на обеспечение необходимых безопасных условий для проживания жильцов в доме по согласованию правления ТСЖ.

2.4. Организация предоставления коммунальных услуг

2.4.1. Организация предоставления коммунальных услуг заказчику включает в себя содержание общего имущества собственников в технически исправном состоянии и организацию подачи коммунальных услуг по внутренним инженерным сетям дома, принадлежащим заказчику, в соответствии с действующими жилищным и гражданским законодательством.

2.4.2. Организация предоставления коммунальных услуг, перечень и качество коммунальных услуг требуемого качества определены Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006г. № 307, применяемом в рамках требований ст. 539 Гражданского кодекса РФ, и частично отражены в Приложении № 6.

2.5. Договор управления является смешанным договором, включающим в себя элементы договоров: поручения, подряда. При исполнении условий данного договора, результаты исполнения данного договора не порождают юридических последствий для исполнителя перед собственниками и государственными контролирующими органами, если перечень и стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, утвержденные общим собранием собственников, не обеспечивают надлежащий технический уровень состояния общего имущества многоквартирного дома.

2.6. При осуществлении задач для достижения цели настоящего договора, свершения других юридически значимых действий, направленных на управление многоквартирным домом, Заказчик наделяет Управляющую организацию правом представлять интересы собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контролирующим, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. Заказчик наделяет Управляющую организацию правом требовать исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (наниматели муниципального имущества) в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. При этом, Управляющая организация действует за счет и в интересах собственников, возникающие при этом юридические последствия порождают права и обязанности только у собственников помещений многоквартирного дома.

2.7. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором управления, в т.ч. связанных: с внедрением ресурсосберегающих технологий; с ликвидацией последствий аварий; с улучшением качества проживания; с необходимостью проведения капитального ремонта; в иных случаях, Управляющая организация предлагает Заказчику вынести на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

Собственники с учетом предложений на общем собрании утверждают необходимый объем работ, сроки проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, порядок внесения Собственниками целевого платежа.

Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата производится Собственником согласно решения общего собрания собственников на основании счета, выставленного Управляющей организацией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, общий размер платежа для собственников помещений, сроки внесения платежей, установленные общим собранием. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и услуг, если такое решение принято общим собранием собственников, распространяется на всех Собственников помещений в этом доме.

### 3. Обязанности и права Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством по поручению, в интересах и за счет Собственников. Управляющая организация оказывает услуги, выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Заказчика.

3.1.2. Принять в обслуживание от Собственников помещений многоквартирного дома общее имущество дома, с учетом его количественных и качественных характеристик (приложение № 7). Принятие в обслуживание общего имущества не порождает у управляющей организации возникновение имущественных, вещных прав и обязанностей в отношении данного имущества.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 3, 4, 6 к настоящему Договору.

3.1.4. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация обязана:

- регулярно, не менее двух раз в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, разрабатывать планы работ текущего ремонта общего имущества и представлять их в качестве предложений Собственникам;
- контролировать исполнение договорных обязательств перед Заказчиком субподрядными организациями, выполняющими работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- вести оперативный и технический учет, делопроизводство по управлению имуществом;
- организовывать проведение работы по регистрации граждан по месту жительства и по месту пребывания, осуществлять взаимодействие по данному вопросу с паспортно-визовой службой;
- организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии на внутридомовых инженерных сетях, выполнять заявки Собственников по ремонтным работам общего имущества в многоквартирном доме, расположенных внутри квартир, в соответствии с приложением № 4 к данному договору.

3.1.5. Рассматривать в течение 30 дней предложения, заявления и жалобы Собственников по вопросам в рамках договора управления, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков в работе организации.

3.1.6. Самостоятельно либо через специализированную организацию организовать ведение лицевых счетов Собственников помещений, нанимателей муниципального имущества. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять им к оплате счетов-квитанции по оказанным услугам, арендаторам нежилых помещений выписывать для оплаты счета и акты выполненных работ.

3.1.7. Своевременно информировать Собственников через объявления, размещенные в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг, связанных с проведением ремонтных работ на внутридомовых инженерных сетях.

3.1.8. Организовывать и проводить проверку технического состояния конструктивных элементов, систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, вносить предложения о необходимости проведения капитального ремонта конструктивных элементов и внутренних инженерных сетей дома.

3.1.9. Осуществлять контроль исполнения обязательств по договорам Заказчика с ресурсоснабжающими организациями в части предоставления услуг надлежащего качества и количества, при условии своевременной и полной оплаты данных услуг собственниками.

3.1.10. По итогам работы за год предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме в течение квартала, следующего за отчетным годом, отчет о результатах исполнения условий договора управления, по форме, указанной в Приложении № 8 к настоящему Договору.

#### 3.2 Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (субподрядчиков) для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по объему, качеству, своевременности выполнения услуг и работ.

3.1.2. По поручению собственников, в их интересах и за их счет заключать договоры со специализированными организациями, имеющими разрешения на следующие виды деятельности:

- прием, вывозка и размещение отходов от населения;
- техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов;
- обслуживание и текущий ремонт домовых электрических сетей, относящихся к общему имуществу;
- установка и обслуживание средств пожарной безопасности;
- дезинсекция и дератизация подвалов и чердачных помещений домов;
- ведение лицевых счетов собственников и регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания;
- проведение капитального ремонта здания, конструктивных элементов, внутренних инженерных сетей.

3.2.3. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управляющей многоквартирным домом организации/заказчика – застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления (*ненужное зачеркнуть*). По обращению Собственника помещения знакомить его с содержанием указанных документов, предоставлять заверенные копии в десятидневный срок со дня обращения Собственника помещения.

Обеспечивать по решению правления ТСЖ и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.2.4. По заявкам собственников, правления ТСЖ и нанимателей помещений дома оказывать им услуги по текущему ремонту оборудования, интерьера помещений, не относящегося к общему имуществу дома, за отдельную плату, в соответствии с калькуляцией трудовых затрат и стоимости материалов.

3.2.5. Представлять интересы собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.2.6. В случаях неправомерного захвата общего имущества, использования его не по назначению или с нарушением технических требований, причинения материального ущерба общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома третьими лицами, каким – либо собственником, без согласия других собственников, отраженного в решении общего собрания, нанимателем, Управляющая компания имеет право с целью восстановления нарушенных прав собственников, от имени всех собственников помещений и многоквартирного дома и правления ТСЖ, требовать от субъектов правонарушений немедленного прекращения противоправных деяний, устранения последствий нарушений, возмещение причиненного ущерба. Представлять интересы собственников в государственных, муниципальных, судебных органах на основании поручения отраженного в данном договоре без доверенности. Расходы Исполнителя по вопросам защиты нарушенных прав собственников относятся к дополнительным первоочередным расходам за

ет собственников и представляются собственникам нанимателям к оплате в месяц, следующий за отчетным, либо за счет перераспределения средств в соответствии со ст. ст. 2.3.3. и 3.2.1. договора, уведомив об этом правление ТСЖ и согласовав.

**3.2.7.** На основании решения общего собрания собственников, правление ТСЖ в рамках, установленных ст. 36 Жилищного кодекса РФ, ТСЖ в интересах собственников имеет право заключать договоры с третьими лицами о передаче им в пользование отдельных частей общего имущества собственников (аренды помещений, установки и эксплуатации рекламных конструкций, антенн и оборудования телефонии и Интернет-провайдеров и др.), осуществлять контроль за правильным использованием данного имущества, собирать, взыскивать через суд и органы исполнительного производства денежные средства с пользователей, частично уменьшать за счет этих средств стоимость содержания и текущего ремонта общего имущества по договору, либо, по решению общего собрания собственников, использовать эти средства на дополнительный текущий ремонт общего имущества, за минусом затрат ТСЖ, понесенных при осуществлении данных полномочий.

**3.2.8.** На основании решения общего собрания собственников, правление ТСЖ в интересах и за счет собственников имеет право заключать договоры с третьими лицами по организации и проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома:

- с Администрацией ЗАТО Северск на получение денежных средств из бюджетов различного уровня для проведения капитального ремонта многоквартирного дома. Денежные средства при этом поступают на расчетный счет Управляющей компании, принадлежат собственникам многоквартирного дома, используются только на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома. Расходы управляющей организации по ведению расчетного счета для этих целей включаются в перечень работ и услуг по управлению домом;

- с подрядными организациями на проведение капитального ремонта имущества собственников помещений многоквартирного дома, при этом, все улучшения и дополнения по результатам работы включаются в состав общего имущества и принадлежат собственникам помещений многоквартирного дома.

**3.2.9.** Предъявлять требования к Собственникам, нанимателям муниципальных помещений и правлению ТСЖ по своевременному внесению платы за предоставленные услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию, с выше перечисленных лиц, задолженности в соответствии с законодательством РФ.

**3.2.10.** Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить правлению ТСЖ предложения по изменению перечня услуг и работ, оказываемых и выполняемых по Договору, с приложением сметы расходов, с учетом которых общее собрание Собственников помещений принимает решение о новом размере платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае если общее собрание Собственников помещений в течении 30 дней до истечения каждого года действия Договора не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, то Управляющая организация, начиная с первого месяца следующего года действия договора, вправе начислять плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме с учетом ее индексации на размер индекса потребительских цен (индекса инфляции) в соответствующем периоде (соразмерно перечню услуг и работ, подлежащих выполнению в следующем году). При этом применяемый в отношениях сторон в соответствии с абзацем вторым настоящего пункта Договора размер платы за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме действует до момента определения нового размера такой платы общим собранием Собственников помещений.

### **3.3. Заказчик обязан:**

**3.3.1.** Систематически проводить очередные собрания собственников, утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Через правление ТСЖ передать в обслуживание Управляющей организации общее имущество Собственников помещений многоквартирного дома, с составлением акта, отражающего его количественных и качественных характеристик (приложение № 7).

**3.3.2.** Соблюдать требования Жилищного кодекса РФ, Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, осуществлять визуальный контроль за исправным состоянием общего имущества, находящегося внутри жилого помещения, в случае неисправности имущества незамедлительно принимать меры предотвращения аварийной обстановки и сообщать о неисправности общего имущества диспетчеру, либо директору управляющей организации.

**3.3.3.** Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только через мусоропровод, специализированный автотранспорт или контейнеры установленные специализированной организацией для перевозок мусора. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери своих жилых помещений, при опрессовке системы отопления осуществлять контроль исправности стояков и приборов отопления.

**3.3.4.** Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить текущий ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения; конструктивных элементов здания, относящихся к общему имуществу, допуская для этого в занимаемые ими жилые помещения должностных лиц Управляющей организации и исполнителей работ, имеющих соответствующие полномочия.

**3.3.5.** В случае отсутствия собственника, нанимателя помещения по каким-либо причинам, либо не желая исполнить требования п. 3.3.4. договора, во время установленного управляющей компанией графиков производства сезонного осмотра состояния общего имущества, находящегося в помещении собственника в рабочее время, собственник, наниматель, арендатор самостоятельно производят осмотр общего имущества и в случае обнаружения неисправности в работе инженерного оборудования, нарушений состояния конструктивных элементов здания (наружных и несущих стен, плит перекрытий, балконных плит), а так же в случаях аварийной обстановки, обязаны незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации об обнаруженных недостатках.

**3.3.6.** Ежемесячно, до 10 числа, производить оплату услуг по счет – квитанциям, предоставляемым Управляющей организацией.

**3.3.7.** Уведомлять Управляющую компанию в 7-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, о сдаче в наем и поднаем жилого помещения.

**3.3.8.** При планировании отсутствия жильцов в жилом помещении на срок более 2-х суток, перекрывать все отсечные вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы.

**3.3.9.** Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

### **3.4. Заказчик имеет право:**

**3.4.1.** На своевременное и качественное предоставление коммунальных услуг, организуемых их обеспечение управляющей компанией по внутренним инженерным сетям дома и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей на имуществе, относящемся к общему имуществу собственников в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

**3.4.2.** На участие в планировании работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при внесении изменений в планы работ.

3.4.3. На снижение платы за услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного их предоставления.

3.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или субподрядчиков, работающих по договору Управляющей компанией.

3.4.5. По решению общего собрания (п. 4 ст. 36 ЖК РФ), Собственники помещений многоквартирного дома поручают Управляющей компании, в рамках договора управления общим имуществом выполнение следующих полномочий:

- заключать договоры пользования общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома на возмездной либо безвозмездной основе с физическими и юридическими лицами;
- самостоятельно рассчитывать и устанавливать цену договора пользования общим имуществом не ниже стоимости содержания 1 кв. м. общего имущества;
- осуществлять по договору пользования сбор денежных средств с пользователей;
- осуществлять аккумулирование собранных денежных средств на расчетном счете Управляющей компании, с отнесением собранных средств на лицевые счета подомового закрепления за всеми собственниками, в размерах соответствующих стоимости содержания 1 кв. м. общего имущества, установленного договором управления;
- по решению общего собрания собственников направлять собранные денежные средства на нужды, связанные с деятельностью по исполнению договора управления (уменьшение сбора с собственников за содержание и текущий ремонт общего имущества, оплата услуг старшего по дому при осуществлении им контроля за исполнением условий договора управления).

#### **4. Цена договора и порядок расчетов по управлению многоквартирным домом**

##### **4.1. Порядок определения цены договора**

4.1.1. Цена договора управления определяется ежегодно на общем собрании Собственников помещений, устанавливается исходя из перечня услуг, работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и согласовывается с управляющей компанией. С целью поддержания технического состояния общего имущества на требуемом нормативными актами уровне, цена договора может устанавливаться с учетом инфляционных изменений происходящих в стране (Приложение № 5).

В случае не проведения ежегодного собрания Собственниками с целью установления перечня работ, услуг и их стоимости на очередной период обслуживания, данный перечень работ и услуг остаются прежними, но цена договора устанавливается с учетом коэффициента инфляции, устанавливаемым Постановлением Правительством РФ, применяемый по отношению цены договора, действующей в предыдущем периоде обслуживания имущества собственников дома.

##### **4.2. Порядок определения размера платы за содержание и текущий ремонт помещений**

4.2.1. Размер оплаты за содержание и текущий ремонт помещений определяется исходя из цены договора для каждого Собственника пропорционально его доле на общее имущество собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе многоквартирного дома.

##### **4.3. Порядок определения платы за услуги и ее размеры**

4.3.1. Плата за услуги включает в себя плату за техническое содержание, текущий ремонт и управление общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома. При наличии договоров от имени и по поручению собственников с ресурсоснабжающими организациями, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, Управляющая компания организует сбор денежных средств за услуги с собственников, арендаторов, нанимателей в рамках заключенных договоров.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и платы за иные услуги

4.4.1 Плата за услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- плату за содержание общего имущества;
- плату за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за прием, вывозку и размещение твердых бытовых отходов от населения специализированным предприятием;
- плата за техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов;
- плата за обслуживание и текущий ремонт домовых электрических сетей, относящихся к общему имуществу;
- плата за установку и обслуживание средств пожарной безопасности (при технической необходимости ее наличия в доме);
- дезинсекция и дератизация подвалов и чердачных помещений домов;
- ведение лицевых счетов собственников и регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания;
- проведения капитального ремонта здания, конструктивных элементов, внутренних инженерных сетей (при принятии решения собственниками на общем собрании).

- плату за другие услуги, связанные с управлением и содержанием общего имущества в рамках настоящего договора.

4.4.2. Плата за содержание общего имущества и услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании счета-квитанции, представленной не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.3. Ответственность за неоплату или несвоевременную оплату услуг пользователями помещений возлагается на собственников помещений, нанимателей и арендаторов муниципальных помещений. Собственник помещений – муниципальное образование, делегирует Управляющей организации право требовать оплату за услуги с нанимателей и арендаторов помещений. В случае бесперспективности (задолженность свыше шести месяцев) получения оплаты с арендаторов и нанимателей, оплата оказанных услуг возлагается на вышеуказанного собственника помещений.

4.4.4. Собственник, в лице органа местного самоуправления, производит оплату за услуги на основании цен, утвержденных нормативно-правовым актом. Если размер вносимой платы нанимателем, арендатором помещения меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится собственником этого муниципального помещения.

4.4.5. Собственник, в лице органа местного самоуправления, самостоятельно производит оплату фактически оказанных услуг за обслуживание и текущий ремонт общего имущества по не сданным в наем или аренду помещениям.

4.5. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных Договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным инфляцией, аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей компании, по решению общего собрания оплачиваются Собственниками дополнительно.

#### **5. Порядок осуществления контроля деятельности управляющей организации**

5.1. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее трех месяцев, следующих за отчетным годом (приложение № 8). В случае окончания полномочий управляющей организацией в связи с не продлением договора управления, либо смены способа управления отчет предоставляется собственникам в течении месяца. Отчет предоставляется письменно через правление ТСЖ, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на Интернет-сайте управляющей организации (при его наличии).

5.2. Контроля текущего исполнения договорных обязательств осуществляется председателем ТСЖ. При этом, контроль

осуществляется следующим образом:

- подписания председателем ТСЖ актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации, а также работ, услуг выполненных, предоставленных организациями привлеченными для содержания и ремонта общего имущества дома. Если в течение пяти дней со дня представления председателю ТСЖ акта выполненных работ Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участие в приемке всех видов эксплуатационных и текущих работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения Заказчика, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль правильного использования и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

## **6. Ответственность сторон**

### **6.1. Ответственность Управляющей компании:**

**6.1.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Управляющая компания организация несет ответственность только в рамках обязательств по данному договору, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая компания освобождается от ответственности, если надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков и пользователей помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей по договору, в следствие отказа утвердить технически обусловленный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества, отказа принять решения произвести необходимый капитальный ремонт или переоборудование, а также вследствие действия непреодолимой силы и других обстоятельств, где не доказана вина исполнителя.

**6.1.2.** Исполнитель освобождается от ответственности перед ТСЖ, нанимателями, третьими лицами, жизни, здоровью и имуществу которым причинен ущерб, перед государственными контролирующими органами в случаях:

- допущенных и не устраненных застройщиком дома дефектов в конструктивных элементах, инженерном оборудовании многоквартирного дома;
- возникновения дефектов общего имущества, в результате естественного износа, для устранения которых требуется проведение капитального ремонта или переоборудование;
- причинения ущерба общему имуществу стихийным бедствием, третьими лицами, самими собственниками;
- создание аварийной обстановки третьими лицами, собственниками и пользователями помещений, в том числе создание аварийных ситуаций, возникших в результате неисполнения договорных обязательств собственниками по финансированию содержания и текущему ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома.

### **6.2. Ответственность Заказчика**

**6.2.1.** В случае неисполнения Заказчиком обязанностей по проведению или некачественного исполнения текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками, пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) ответственность за ущерб, наступивший вследствие таких деяний.

**6.2.2.** В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за услуги, плата взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном порядке, Управляющая организация вправе взыскать с ТСЖ плату, не полученную по настоящему договору.

**6.2.3.** В случае просрочки оплаты услуг, предоставленных Управляющей компании, допущенной собственником либо пользователем жилого или нежилого помещения свыше 6 месяцев, Управляющая компания, руководствуясь Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, на основании договора со специализированной организацией, обслуживающей лицевого собственника, имеет право приостановить оказание услуг через внутренние инженерные сети путем приостановления подачи электрической энергии и горячей воды для такого собственника или пользователя помещения, до полного погашения долга, взыскания пени и стоимости работ по отключению и подключению энергоносителей.

Для собственников жилых помещений устанавливается следующий порядок приостановления подачи энергоресурсов по внутренним инженерным сетям: задолженность по платежам свыше двух месяцев; срок приостановления подачи энергоресурсов - после семи дней с момента вручения уведомления о предстоящем приостановлении.

### **6.3. Условия освобождения от ответственности:**

**6.3.1.** Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) не выполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

**6.3.2.** Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить акты, письма, объявления публичного характера, официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

**6.3.3.** В случае создавшейся аварийной ситуации (отключение подачи воды, электроэнергии и т.д. более 12 часов, подачи тепла в зимнее время свыше 2 часов) для жильцов дома, подъезда дома, при длительном отсутствии собственников и пользователей помещений, работники аварийно-диспетчерской службы на основании п. 3 ст. 3 Жилищного кодекса РФ имеют право проникнуть в помещение с целью ликвидации аварийной ситуации при этом ответственность за причиненный ущерб в соответствии со ст. 1067 Гражданского кодекса РФ не несут, ответственность возлагается на собственников и пользователей помещений, по чьей вине была создана аварийная обстановка.

## **7. Порядок разрешения споров**

**7.1.** Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров.

**7.2.** В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор вступает в силу с « 5 » марта 2013 г. и действует по « 5 » марта 2013 г.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанные Сторонами настоящего договора, либо путем акцептирования дополнений и изменений в настоящий договор в соответствии с п. 2. ст. 438 ГК РФ - не направления в течение 10 дней возражения на предложение, представленные в письменной форме о внесении изменений и дополнений в договор. Дополнительные соглашения действуют в течении периода, указанного в таких соглашениях.

8.3. В случае прекращения у Заказчика права собственности на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым. При этом новый собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания, либо путем исполнения условий договора обусловленных требованиями жилищного кодекса.

8.4. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.5. По окончании срока действия Договора управления многоквартирным домом, и при отсутствии заявления (со стороны собственников их письменных решений принятых на общем собрании) за 1 месяц до окончания срока от одной из сторон о прекращении действия Договора или изменения его условий, такой Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

8.6. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Список Собственников помещений.

Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 – Перечень работ по управлению.

Приложение № 4 – Перечень работ по содержанию и ремонту помещений многоквартирного дома.

Приложение № 5 – Расчет размера оплаты по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 6 – Перечень коммунальных услуг.

Приложение № 7 – Акт технического состояния общего имущества.

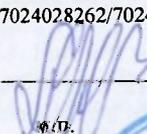
Приложение № 8 – Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества дома.

Приложение № 9 – Земельный кадастр многоквартирного дома

## 9. Адреса и реквизиты сторон:

### Исполнитель:

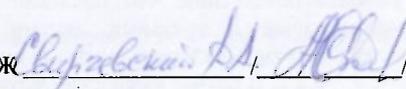
ООО «ЖЭУ - 9»  
636019, Томская обл., г. Северск, ул. Ленина, 104 Б  
р/с 407028 102 640 000 01 607  
банк: Томское ОСБ № 8616 г. Томск  
к/сч. 301018 108 000 000 00 606  
БИК 046902606  
ИНН/КПП 7024028262/702401001

Директор  О.В. Левченко



### Заказчик:

Товарищество собственников жилья  
«Солнечная, 9»

Председатель ТСЖ 

М.П.

