

## Договор управления № 252

Республика Башкортостан, г. Салават

"01" января 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Домоуправление №9», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице исполняющего обязанности директора Редькиной Оксаны Вячеславовны, действующего на основании Приказа №138 от 28.11.2013 г., с одной стороны, Товарищество собственников жилья «Калинина,11», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя правления Казанцевой Александры Александровны, действующего на основании Протокола общего собрания собственников жилья (Протокол № б/н от «16» декабря 2013 года) и в соответствии Уставом ТСЖ «Калинина,11», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее Договор) о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Для целей настоящего Договора используются следующие основные понятия:

**ТСЖ** - объединение собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Салават, Калинин, д. № 11, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

**Член ТСЖ** - собственник помещения в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, выразившее свое желание вступить в ТСЖ на основании личного заявления (свободное волеизъявление).

**Управляющая организация** - организация, выполняющая функции по управлению, содержанию технического обслуживанию комплекса многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ и прилегающей к ним территории, а также осуществляющая функции по оказанию коммунальных услуг.

В договорных отношениях с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, Управляющая организация действует от своего имени и за счет ТСЖ.

**Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, газовое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Состав общего имущества многоквартирного дома и околодомовой территории**, входящих в состав ТСЖ, в отношении которых будет осуществляться управление, указан в Технических паспортах на многоквартирный дом, а также в Приложении N 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**Коммунальные услуги** - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

**Жилищные услуги** - деятельность Управляющей организации по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ, в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

Федерации от 06 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), Постановлением Правительства от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и иными законодательными актами Российской Федерации.

## 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию ТСЖ в течение согласованного в пункте 9.2. настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению жилыми помещениями многоквартирных домов, включающий в себя оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, состав и состояние которых указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, предоставление коммунальных услуг ТСЖ и/или лицам, пользующимся Помещением(ями), осуществление иной направленной на достижение целей управления жилыми помещениями многоквартирных домов деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Общая характеристика многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора на момент заключения Договора:

г. Салават, ул. Калинина, д. 11:

а) серия, тип постройки - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ :

б) год постройки- 1982 год;

в) год последнего комплексного капитального ремонта - не производился.

г) общая площадь – 3882,2 кв.м.

2.3. Цель настоящего Договора - обеспечение сохранности жилищного фонда; проведение единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий; обеспечение выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту жилищного фонда; обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания помещений многоквартирных домов, а также предоставление коммунальных услуг ТСЖ и иным лицам, проживающих в многоквартирных домах, входящих в состав ТСЖ.

## 3. Права и обязанности Сторон

### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента его подписания.

3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах, входящих в состав ТСЖ.

Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в состав ТСЖ в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложении № 2 к настоящему Договору, а также предоставлять коммунальные услуги ТСЖ и лицам, пользующимся помещениями в этих многоквартирных домах в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, качества в соответствии с требованиями законодательства, Правил и настоящего договора, необходимом объеме, определяемом исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, показаний приборов учета или иным способом, указанным в Правилах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление.

3.1.3. Осуществлять ведение расчетов с ТСЖ, членами ТСЖ, а так же с гражданами пользующимися помещениями в многоквартирных домах, входящих в состав ТСЖ.

3.1.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в состав ТСЖ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества в многоквартирных домах, входящих в состав ТСЖ, а также принимать круглосуточно от ТСЖ и лиц, пользующихся помещениями заявки по телефонам:

**Диспетчер ООО «Домоуправление № 9» (участок № 6): 32-67-10 с 8.30 до 17.30 часов;**

**Диспетчер аварийной службы ООО «СТП»: 35-51-23 с 17.30 до 8.30 часов,**

- устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ и лиц, пользующихся помещениями в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию (базы данных), вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию ТСЖ знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от ТСЖ, членов ТСЖ и лиц, пользующихся помещениями, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.8. Информировать ТСЖ, членов ТСЖ и лиц, пользующихся помещениями о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за десять рабочих дней до начала перерыва; информировать в течении суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ (в случае их личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с **Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.02.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"** (вместе с **"Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"**).

3.1.10. В случае установления факта выполнения работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного (ых) дома (ов), ремонту многоквартирного (ых) дома (ов) не надлежащего качества, либо не в установленный срок установленный настоящим Договором Управляющая организация несет ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.11. По требованию ТСЖ, членов ТСЖ и лиц, пользующихся помещениями направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу ТСЖ, членам ТСЖ и лицам пользующихся помещениями в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением жилищно-коммунальных услуг.

3.1.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в состав ТСЖ, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить ТСЖ, членов ТСЖ и лиц, пользующихся помещениями о причинах нарушения, путем передачи соответствующей информации ответственному лицу. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки, который не может превышать сроки исполнения работ.

3.1.13. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в состав ТСЖ, за свой счет

устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленные в процессе эксплуатации Пользователем и пользующимися помещениями лицами. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.14. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами ТСЖ, членов ТСЖ и лиц пользующихся помещениями в объемах и с качеством, указанным в пункте 3.1.2 настоящего Договора, а также для поддержания многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.15. Своевременно ставить в известность ТСЖ, членов ТСЖ и лиц, пользующихся помещениями об изменении размера платы за помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги в порядке установленном действующим законодательством.

3.1.16. Выдавать ТСЖ, членам ТСЖ и пользующимися Помещениями лицам платежные документы для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги не позднее 1-го числа месяца следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, посредством их направления по их адресам.

По требованию ТСЖ, членов ТСЖ или лиц, пользующихся помещениями выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы, в соответствии с прейскурантом цен утвержденным Управляющей организацией.

3.1.17. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.18. Не позднее 3 дней до проведения работ внутри жилых/нежилых помещений ТСЖ согласовать с ним время доступа в это помещение, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися помещениями, время доступа в помещение, а при невозможности согласования - направить ТСЖ и (или) лицам, пользующихся помещениями письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри жилого/нежилого помещения (й).

3.1.19. При необходимости направлять ТСЖ предложения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ.

3.1.20. Представлять ТСЖ в лице Председателя Акт выполненных работ в срок до 15-го числа месяца следующего за отчетным месяцем. В Акте выполненных работ указываются следующие данные, выраженные в денежном эквиваленте за отчетный месяц и нарастающим итогом с начала года:

а) суммы платы начисленной собственникам и пользователям жилых помещений за жилищные и коммунальные услуги исходя из утвержденных размеров платы и действующих тарифов, которые включают в себя: начисление за текущий ремонт и содержание жилья; капитальный ремонт; холодное водоснабжение и канализацию (очистку и перекачку стоков); отопление; горячее водоснабжение;

б) суммы фактически оказанных жилищных и коммунальных услуг;

в) суммы оплаты поступившей от собственников и пользователей помещений многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ ;

г) сумма фактической задолженности ТСЖ за оказанные жилищные и коммунальные услуги на первое число месяца и последнее число отчетного месяца.

3.1.21. Представлять ТСЖ в лице Председателя в срок до 15-го числа месяца следующего за отчетным месяцем справку о фактических выполненных работах по текущему ремонту и содержанию жилья по многоквартирным домам входящим в состав ТСЖ «Калинина, 11» в разрезе многоквартирных домов и в целом по ТСЖ, где указываются: наименование работ, единица измерения, выполненный объем работ(услуг), норма времени, плановые и фактические объемы и часы.

3.1.22. Осуществлять ведение бухгалтерского и налогового учета ТСЖ «Калинина,11» и предоставлять в установленные сроки вышеуказанную отчетность в контролирующие органы (ИФНС России, Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, Органы и статистики и др.)

3.1.23. Представлять ТСЖ, в лице Председателя правления отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. В отчете указываются:

а) размер начисленных и фактически полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников и пользователей помещений многоквартирных домов входящих в состав ТСЖ, средств в качестве платы за (не)жилые помещения и коммунальные услуги, и размер расходов Управляющей организации, связанных с исполнением обязанностей по данному Договору;

б) соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту перечню и размеру платы, указанных в приложениях №№2,3 к настоящему Договору;

в) фактический объем оказанных коммунальных услуг

г) список должников - собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день представления Собственнику отчета о выполнении Договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

д) количество предложений, заявлений и жалоб от ТСЖ и лиц, пользующихся помещениями и отчет о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки

3.1.24. По требования ТСЖ в лице Председателя правления предоставлять своего представителя для участия в общих собраниях членов ТСЖ.

3.1.25. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

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

3.2.2. Принимать от ТСЖ, членов ТСЖ, собственников помещений многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ, а также лиц, пользующихся помещениями плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.3. Взыскивать с виновных лиц, сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой жилищно-коммунальных услуг и иных противоправных действий, в установленном законодательными и нормативными актами порядке.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с ТСЖ, членов ТСЖ и лиц, пользующихся помещениями, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.5. Требовать от ТСЖ, членов ТСЖ и лиц, пользующихся помещениями полного возмещения убытков, возникших по вине последних, в случае невыполнения ими обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийной службы), в случаях, указанных в пункте 3.2.4 настоящего Договора.

3.2.6. В заранее согласованное с ТСЖ, членами ТСЖ и лицами, пользующимися помещениями время, но не чаще 1 раза в 3 месяца осуществлять проверку наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей а также целостности на них пломб.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном разделом XI Правил, подачу ТСЖ, членам ТСЖ и лицам, пользующимся помещениями коммунального ресурса.

3.2.8. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 4.6. настоящего Договора, вывесить на досках объявлений списки собственников и нанимателей помещений многоквартирных

домов, входящих в состав ТСЖ, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должников).

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг.

### 3.3. ТСЖ, члены ТСЖ и лица, пользующихся помещениями обязано:

3.3.1. Поддерживать многоквартирные дома, входящие в состав ТСЖ в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы (соседей), а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

3.3.2. Нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в состав ТСЖ.

3.3.3. При временном не использовании Помещения(й) для проживания граждан более 3 дней сообщать Управляющей организации об этом.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ, без согласования последних с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 4 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;

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

ж) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

з) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в технической документации на многоквартирный дом;

и) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3.4. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

3.3.5. Обеспечить доступ в заранее согласованное с исполнителем представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутрикомнатных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.3.6. При обнаружении неисправностей (аварий, пожарах и др.) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации и(или) аварийную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.7. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых Управляющей организацией, использовать индивидуальные приборы учета. Показания индивидуальных приборов учета передавать Управляющей организации ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и не позднее 26-го числа текущего месяца.

3.3.8. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

3.3.9. В заранее согласованное с Управляющей организацией (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить доступ для снятия показаний индивидуальных приборов учета для сверки, а также проверки целостности на них пломб.

3.3.10. При проведении собственниками помещений МКД, входящих в состав ТСЖ работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, либо вывозить вышеуказанные отходы своими силами и транспортом.

3.3.11. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищные и коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за жилищные и коммунальные услуги ТСЖ, члены ТСЖ и лиц, пользующиеся помещениями уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает указанных лиц от внесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

3.3.12. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным законодательством, иными федеральными законами и настоящим Договором.

#### **3.4. ТСЖ, члены ТСЖ и лица, пользующиеся помещениями имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов за счет товарищества. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение от ТСЖ, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в Состав ТСЖ, а также коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.4. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате за жилищные и коммунальные услуги (лично или через своего представителя).

3.4.5. Получать от Управляющей компании акт о выявлении ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ либо о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.4.6. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в состав ТСЖ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

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

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

3.4.9. ТСЖ, члены ТСЖ и (или) лица, пользующиеся помещениями, дают право Управляющей организации на обработку своих персональных данных.

3.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Договором.

### **4. Цена Договора, размер платы за содержание**

#### **и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, и порядок ее внесения**

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за (не) жилое помещение (комплекс услуг и работ по управлению многоквартирным(ми) домом(ами), содержанию, текущему и капитальному ремонту

общего имущества в многоквартирном доме(ах) входящих в состав ТСЖ) и платы за коммунальные услуги, которые обязан уплатить собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

4.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным(ми) домом(ами), содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме(ах) входящих в состав ТСЖ и предоставлению коммунальных услуг определяется, как сумма месячной платы за содержание и ремонт (не) жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном(ых) доме (ах) от стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном(ых) доме(ах), указанных в приложениях №№ 2,3 к настоящему Договору.

4.4. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений ежегодно утверждается на общем собрании членов товарищества с учетом предложений управляющей организации.

4.5. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги, подлежащий внесению пользователями помещений многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ, определяется исходя из тарифов на жилищные услуги, утвержденных на общем собрании членов ТСЖ и коммунальные услуги по тарифам (ценам), установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

4.6. Управляющая организация вправе в IV квартале каждого года действия настоящего Договора представить ТСЖ предложения по изменению перечней, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в состав ТСЖ.

4.7. В случае неприятия членами ТСЖ на их общем собрании размера платы за содержание и ремонт (не)жилого помещения в многоквартирных домах, входящих в состав ТСЖ на очередной финансовый год, Управляющая организация вправе до момента установления указанного размера платы органом местного самоуправления произвести увеличение начисление платы за жилищные услуги ТСЖ и лицам, пользующихся помещениями, с учетом с ежегодной индексацией тарифа на коэффициент роста потребительских цен.

4.8. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых услуг направлять на компенсацию инвестированных Управляющей организацией средств, а так же на реализацию мероприятий в очередном финансовом году.

**ТСЖ, члены ТСЖ и (или) лица, пользующиеся помещениями обязаны вносить:**

4.9. Плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.10. Плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносить в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.15 настоящего Договора. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.11. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указывается информация, установленная Правилами.

4.12. ТСЖ, члены ТСЖ и (или) лица, пользующиеся помещениями вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный (лицевой) счет Управляющей организации N 40702810700120000653 в ОАО «УралСиб» г. Уфа, или на № 40702810506400101158 в Салаватское ОСБ № 7740 наличным или безналичным путем в соответствии с действующим законодательством.

В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который ТСЖ, члены ТСЖ и (или) лица, пользующиеся помещениями, обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана направить ТСЖ заверенное печатью письменное сообщение об изменении расчетного (лицевого) счета Управляющей организации. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления ТСЖ об изменении расчетного (лицевого) счета несет Управляющая организация. Ответственность за последствия внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет ТСЖ.



4.13. Не использование ТСЖ и (или) лицами, пользующихся помещениями Помещением не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.14. Перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении производится в порядке, установленном в разделе VIII Правил предоставления коммунальных услуг собственникам.

4.15. В случае изменения в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг Управляющая организация применяет новые нормы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня, установленного в соответствии с пунктом 3.1.14. настоящего Договора.

4.16. ТСЖ и (или) лица, пользующиеся помещениями, вправе осуществить предоплату до 10 числа текущего месяца на основании выставленного, в соответствии с п. 3.1.16. настоящего Договора, платежного документа с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

## **5. Ответственности 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 оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана изменить размер платы за коммунальные услуги на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. N 354.

5.3. В случае установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность Управляющая организация, ТСЖ, членов ТСЖ и (или) лицами, пользующимися помещениями руководствуются Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.4. В случае установления факта выполнения работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов, ремонту многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ не надлежащего качества, либо не в установленный срок установленный настоящим договором Управляющая организация, ТСЖ, членов ТСЖ и (или) лицами, пользующимися помещениями руководствуются Постановлением Правительства от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги ТСЖ, членами и (или) лица, пользующиеся помещениями обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.6. В случае несанкционированного подключения членов ТСЖ и (или) лицами, пользующимися помещениями к внутридомовой инженерной системе, минуя общие квартирные приборы учета, последние обязаны уплатить Управляющей организации штраф в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги, и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

5.7. В случае не информирования членами ТСЖ и (или) лица, пользующиеся помещениями Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом ими жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, а так же при выявлении Управляющей организацией факта проживания не на законных основаниях лиц в таком помещении(ях) и невнесения за них платы за коммунальные услуги, членов ТСЖ и (или) лиц пользующихся помещениями уплачивают Управляющей организации штраф в двукратном размере от доначисленной суммы, но не более чем за 6 месяцев.

Доказательствами проживания не на законных основаниях лиц в жилом помещении(ях) является в соответствии с Приложением № 4 к настоящему договору Акт о проживании составленный Управляющей организацией совместно с ТСЖ.

5.8. Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с членов ТСЖ и (или) лиц пользующихся помещениями убытков, нанесенных Управляющей организации действиями указанными в п. 5.7 настоящего договора.

Все возникшие убытки состава общего имущества многоквартирного дома покрываются за счет средств ТСЖ и (или) лиц, пользующихся помещениями, если последние не докажут, что данные убытки возникли по вине Управляющей организации.

5.9. При установлении факта выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ и установления факта непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества стороны руководствуются Правилами.

## **6. Особые условия**

6.1. Социальная поддержка по оплате предоставляемых коммунальных услуг по настоящему Договору установлена в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. В целях исполнения настоящего Договора, Управляющая организация осуществляет обработку персональных данных субъектов, которые являются стороной Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Сторона, получившая доступ к информации, имеющей специальный правовой статус - обязана использовать эту информацию только в целях исполнения настоящего договора; обеспечивать конфиденциальность и безопасность этой информации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стороны обязуются соблюдать положения настоящего раздела о конфиденциальности в течение всего срока действия настоящего договора, и после истечения срока его действия.

6.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, будут разрешаться путем переговоров между сторонами.

6.4. В случае, если споры и разногласия не будут урегулированы путем переговоров между сторонами, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Любые улучшения состава общего имущества многоквартирного дома, произведенные за счет средств ТСЖ и (или) лиц, пользующихся помещениями многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ в период действия настоящего Договора управления, а именно с момента установки: аудиодомофонной системы, установки общедомовых приборов учета и прочее, относится к общему имуществу многоквартирного дома и является неотделимыми.

## **7. Форс-мажор**

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

7.2. 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.

7.3. 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.

## **8. Срок действия Договора**

8.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания

8.2. Договор заключен сроком на 1 год и действует с «25» декабря 2013 года.

8.3. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

8.4. Товарищество собственников жилья на основании решения общего собрания членов товарищества одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе и управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

8.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Приложения:

№ 1 – Состав и состояние общего имущества

№ 2 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

№ 3 – тарифы на коммунальные услуги и нормативы предоставления коммунальных услуг

№ 4 – акт о проживании

Управляющая организация

ТСЖ

ООО «Домоуправление №9»

Адрес: 453263, Республика Башкортостан,

г.Салават, ул.Ленина, д.62«а»

ИНН 0266026180

КПП 026601001

Банковские реквизиты:

в филиале ОАО «УралСиб» г.Уфа

р/с 40702810700120000677

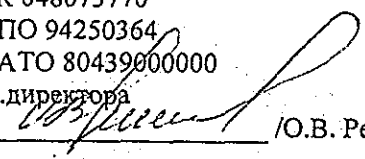
к/с 30101810600000000770

БИК 048073770

ОКПО 94250364

ОКАТО 80439000000

И.о.директора

  
О.В. Редкина

ТСЖ Калинина,11»

Адрес: 453260, Республика Башкортостан,

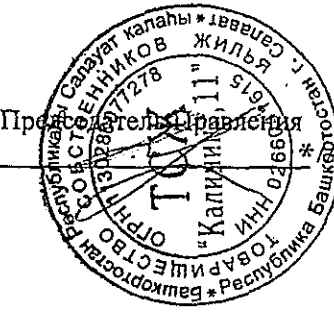
г.Салават, ул.Калинина, д.25

ИНН 0266041615

КПП 026601001

ОГРН1130280077278

Председатель Правления

  
А. Казанцева