

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
№ 001/19 от «22» октября 2019г.
(между управляющей организацией и товариществом собственников жилья)

г. Сочи

«22 » октября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИСА-МАЦЕСТА», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Семочкиной Ирины Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Товарищество собственников жилья ТСЖ «РОЗ 39 », созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сочи, ул. Роз д.39 (далее - Многоквартирный дом), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя Правления ТСЖ Ситниковой Ольги Сергеевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Протокола № 4 от «05» октября 2019г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сочи, ул. Роз д.39.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации; Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Правительством Российской Федерации №290; Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - управление многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, Собственникам, членам их семей, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, согласно Минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Правительством Российской Федерации № 290;

Осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

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

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: 354000 г. Сочи ул. Роз д.39;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ: 5449;
- в) серия, тип постройки: 1-335 АС;
- г) год постройки: 1966;
- д) этажность: 5;
- е) количество квартир: 60;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений: 2954,2 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних: 2954,2 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений: 265,6 кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета: 30%;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта: 2014;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу: отсутствует;
- н) правовой акт о признании дома ветхим: отсутствует;
- о) кадастровый номер земельного участка: 23:49:020 4009:63.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.3. Обеспечивать составление бухгалтерской, налоговой, статистической отчетности и иной документации и представление их в установленном порядке в соответствующие органы

- ведет расчеты с ТСЖ за оказываемые услуги и выполняемые работы.

- проводит начисление, сбор, перерасчет платежей от потребителей за содержание и текущий ремонт самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.1.6. Обеспечивать сохранность оборудования организаций, предоставляющих услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников помещений в доме:

- Интернета;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- других услуг.

3.1.8. Проводить и обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы по настоящему Договору в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить ТСЖ и владельцев о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ и/или владельца в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. 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, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение одного часа с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от ТСЖ, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Правления «ТСЖ» знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии ТСЖ, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.14. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ и/или Собственникам (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление ТСЖ по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать ТСЖ, Собственников, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток.

3.1.18. Снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в период с 20-го по 22-е число текущего месяца и заносить полученные показания в электронный журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных и общих приборов учета и проверку состояния этих приборов.

Принимать от Собственников показания индивидуальных приборов учета по телефону или в письменном виде. Заносить полученные показания в журнал учета для подачи в ТСЖ и ресурсоснабжающие организации.

3.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. По требованию ТСЖ производить сверки платы за жилое помещение.

Не чаще 1 раза в 6 месяцев, проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.

В случае непредставления Собственником Управляющей организации показаний индивидуального прибора учета более 6 месяцев подряд, провести вышеназванную проверку показаний приборов учета и снять с них показания не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока.

3.1.21. Предоставлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в настоящем Договоре, количество претензий, предложений, заявлений и жалоб и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.22. В течение срока действия настоящего Договора размещать на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации;

ГИС ЖКХ;

и на информационных стендах, расположенных в подъездах Многоквартирного дома информацию о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством РФ.

3.1.23. На основании заявки ТСЖ направлять своего сотрудника для составления акта о

нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению(ям).

3.1.25. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующего решения Правления «ТСЖ».

В случае решения Правления «ТСЖ» 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 решения Правления «ТСЖ» по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

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

3.1.26. Передать ТСЖ техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора.

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

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

3.1.29. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения ТСЖ предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности при условии определения источника финансирования Правлением ТСЖ.

3.1.31. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

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 внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

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

3.2.4. 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.

3.2.5. 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 и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.6. Не нести ответственности за ущерб, причиненный имуществу собственников многоквартирного дома в результате несоблюдения правил пользования жилыми помещениями. (Постановление Правительства РФ от 21.01.2006г. №25).

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случае наличия взаимной договорённости и такого поручения от РСО.

3.2.8. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в подпункте "д" пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг.

3.2.9 При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за содержание и управление МКД, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

3.3. ТСЖ обязано:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании) ТСЖ, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.2. 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, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.3. Контролировать соблюдение Собственниками помещений Правил проживания и содержания общего имущества дома, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.4. Контролировать соблюдение Собственниками жилых помещений обязанность содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, в том числе проведение за свой счет его ремонта, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности, и в сроки, установленные жилищным законодательством.

3.3.5. Контролировать соблюдение Собственниками жилых помещений обязанности соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не загромождать места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.6. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан и общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей сохранности и целостности общего имущества в доме, а также при проведении ремонта инженерных коммуникаций, относящихся к общему имуществу дома, обеспечить доступ уполномоченных представителей Управляющей организации или работников аварийных служб.

3.3.8. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей.

3.3.9. В течение согласованного настоящим Договором срока, а именно, ежемесячно, производить с собственников помещений сбор средств за капитальный ремонт и вносить на спецсчет капитального ремонта ТСЖ.

3.3.10. В течение согласованного настоящим Договором срока, а именно, ежемесячно, производить с собственников помещений сбор средств за общедомовые коммунальные услуги и оплачивать счета ресурсоснабжающим организациям, выставляющих счета за общедомовые коммунальные услуги.

3.3.11. Доводить до Собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации, а если такое собрание в очной форме не проводится - в порядке, определенном решением общего собрания Собственников (размещать на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах и т.п.).

3.3.12. Содействовать выполнению Собственниками требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или заключенных с ТСЖ договоров.

3.3.13. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.14. 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 Управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и 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 в Многоквартирном доме;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00, кроме выходных и праздничных дней);

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

3.3.15. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о начале работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

3.3.16. Оказывать содействие в обеспечении доступа представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.4. ТСЖ 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.

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

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

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

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ

4.1. Управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению:

- а) содержание общего имущества Многоквартирного дома;
- б) текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- в) управление Многоквартирным домом;
- г) иные цели, определенные общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

4.2. Стоимость работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3. В общую площадь жилого помещения включаются площади жилых и подсобных помещений, встроенных шкафов согласно данным технического паспорта жилого помещения, утвержденного БТИ, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

4.4. Размер платы за жилищные и коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

4.5. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.6. Размер платы для Собственника за содержание и текущий ремонт устанавливается: 12,00 рублей за 1 кв. метр общей площади помещения в месяц.

- за управление Многоквартирным домом (за 1 м² общей площади) – 1,52 руб.;
- плата за текущий ремонт и содержание (за 1 м² общей площади) – 10,48 руб

4.7. Собственник вправе по своему выбору:

а) оплачивать жилищно-коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за жилищно-коммунальные услуги вместо него любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и Договору;

в) вносить плату за жилищно-коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату жилищно-коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки, а именно до 10 числа месяца, следующего за

истекшим, на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией, не позднее 1-го числа текущего месяца, на расчетный счет Управляющей организации.

4.9. Услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества оказываются Управляющей организацией в пределах собранных средств. Недопоставка услуг, связанная с неплатежами Собственника, не является основанием для перерасчета платежей.

4.10. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном законодательством.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт.

4.12. Плата за коммунальные услуги осуществляется собственниками напрямую РСО в соответствии потребленными объемами услуг и техническими особенностями многоквартирного дома в части оснащения его приборами учета:

4.13. За общедомовое отопление оплата производится исходя из разницы между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний всех индивидуальных и (или) квартирных приборов учета.

4.14. За общедомовое водоснабжение оплата производится исходя из разницы между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний всех индивидуальных или квартирных приборов учета.

4.15. За общедомовое электроснабжение оплата производится исходя из разницы между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний всех индивидуальных или квартирных приборов учета.

4.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.17. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги или платы за услуги и работы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в Многоквартирном доме или порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

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

5.5. Управляющая организация не несет ответственности за ухудшение состояния общего имущества Многоквартирного дома вследствие недостаточного (неполного) финансирования Собственниками необходимых затрат на содержание и текущий ремонт.

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества

Многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 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 раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания членов ТСЖ 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;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения ТСЖ 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, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

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, ТСЖ, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение полутора часов 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, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и Владельца.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, 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, второй - ТСЖ, третий - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем ТСЖ и Собственники должны быть предупреждены не позже 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 ТСЖ приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе ТСЖ в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору.

в) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.2. По соглашению сторон или по инициативе одной из сторон Договор может быть изменен или расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 60 дней с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСЖ и Собственниками.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника 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.

7.6. В случае переплаты ТСЖ и/или Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить ТСЖ и/или Собственника о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

7.8. При недостижении согласия в досудебном порядке, в случаях, предусмотренных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

7.9. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо в

случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

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 в Арбитражном суде Краснодарского края по заявлению одной из сторон.

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 непредотвратимых 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 независимые от сторон обстоятельства

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 ТСЖ и Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если форс-мажорные обстоятельства или действие непреодолимой силы продолжается 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 1(один) год и вступает в действие с " 01 " ноября 2019 г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения органов управления ТСЖ либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договора управления Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 12 страницах и содержит 4 приложения.

10.2 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

10.2.1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Сочи, ул. Роз д.39 (Приложение № 1).

10.2.2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 2).

10.2.3. Расчет стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 3).

10.2.4. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов (Приложение № 4).

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество собственников
жилья «РОЗ 39»
ИНН/КПП 2320203726/232001001
ОГРН 1122366011118
ОКПО 09412081
ОКТМО 03726000
юр. адрес: г. Сочи, 354000
ул. Роз д. 39
р/счет кап. ремонта
407058108261700000004
Филиал «Ростовский»
АО «Альфа-Банк»
к/сч. 30101810500000000207
БИК 046015207

Председатель правления
ТСЖ «РОЗ 39»



ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ИСА-МАЦЕСТА»
ИНН/КПП 2320248773/232001001
ОГРН 1172375040628
Юр. адрес: 354003 г. Сочи
ул. Макаренко д.8/6 кв. 38
Р/сч: 40702810626260000421
Филиал «Ростовский» АО
«Альфа-Банк» БИК 046015207
к/сч 30101810500000000207

Директор ООО «ИСА-МАЦЕСТА»

/И.Н. Семочкина

