

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Тихвин Ленинградской области

«01» октября 2017 года

Товарищество собственников жилья «Усадьба РТС», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя правления Марченко Галины Аркадьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Тихвинское управление жилищно-коммунальным хозяйством», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Котова Дениса Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания членов Товарищества (протокол от «27» сентября 2017 г.).

1.2. По данному Договору Товарищество выступает от имени и в интересах всех собственников (нанимателей) и иных законных пользователей помещений в многоквартирных домах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах Товарищества.

1.3. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирных домах принимаются общим собранием членов Товарищества в соответствии с его уставом.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на строение, либо кадастровом плане земельного участка. Технический паспорт многоквартирного дома, кадастровый план хранится в помещении Управляющей организации. Многоквартирный дом передается в управление

Управляющей организации в состоянии, указанном в Акте состояния имущества собственников.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также качественное и бесперебойное предоставление коммунальных услуг.

Управляющая организация по заданию Товарищества обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресам:

- 187550, Ленинградская область, г. Тихвин, Усадьба РТС, дом № 1,
- 187550, Ленинградская область, г. Тихвин, Усадьба РТС, дом № 2,
- 187550, Ленинградская область, г. Тихвин, Усадьба РТС, дом № 5,
- 187550, Ленинградская область, г. Тихвин, Усадьба РТС, дом № 6,
- 187550, Ленинградская область, г. Тихвин, Усадьба РТС, дом № 7,
- 187550, Ленинградская область, г. Тихвин, Усадьба РТС, дом № 8,
- 187550, Ленинградская область, г. Тихвин, Усадьба РТС, дом № 9,
- 187550, Ленинградская область, г. Тихвин, Усадьба РТС, дом № 10,
- 187550, Ленинградская область, г. Тихвин, Усадьба РТС, дом № 11,

оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанных домах, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данных домах и пользующимся помещениями в этих домах лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность.

2.2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирными домами, которые предоставляет Управляющая организация лично или путем привлечения сторонней организации, включает:

- 1) Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме;
- 2) Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий;
- 3) Заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам;
- 4) Получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД;
- 5) Заключение договора с платежным агентом на прием платы по договору от граждан-потребителей и осуществление соответствующих учетных и контрольных операций;
- 6) Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- 7) Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг;
- 8) Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета, согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета, ввод приборов учета в эксплуатацию;
- 9) Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в том числе их параметров;
- 10) Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов;
- 11) Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства;
- 12) Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам;
- 13) Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом;
- 14) Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего

имущества МКД и направление заявителю извещения (в том числе по телефону) о результатах их рассмотрения;

- 15) Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или не предоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД и др.;
- 16) Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов;
- 17) Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах;
- 18) Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий;
- 19) Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников;
- 20) Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора;
- 21) Решение вопросов пользования общим имуществом;
- 22) Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляет Управляющая организация лично или путем привлечения сторонней организации, устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

2.4. Перечень предоставляемых Управляющей организацией лично или путем привлечения сторонней организации коммунальных услуг включает:

- 1) холодное водоснабжение;
- 2) горячее водоснабжение;
- 3) водоотведение;
- 4) теплоснабжение;
- 5) вывоз и размещение отходов.

2.5. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, 2.3, 2.4 настоящего договора, может быть изменен по соглашению сторон или Управляющей организацией в связи с изменениями действующего законодательства. В случае изменения перечня услуг и работ в связи с изменением законодательства Управляющая организация обязана уведомить Товарищество о таком изменении в течение 10 дней со дня вступления документа изменяющего перечень в силу.

2.6. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация обязуется уведомить Товарищество о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.7. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет Управляющая организация обязуется устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Товариществом в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила обоснованную письменную заявку от Товарищества на их устранение.

2.8. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Предоставлять услуги и осуществлять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.

3.1.3. Предоставлять бесперебойно коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.4. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.5. Информировать Товарищество о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором.

3.1.6. Информировать Товарищество об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.7. Заключить договоры от имени ТСЖ, в том числе о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, а также на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества домов, предоставление коммунальных и иных услуг с иными организациями в интересах и за счет собственников, нанимателей и иных законных пользователей жилыми помещениями многоквартирных домов.

3.1.8. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.9. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.10. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Товарищества 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.

3.1.11. Обеспечить соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, и выполнять все формальности с этим связанные.

3.1.12. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.1.13. Заключить договоры во исполнение решений общего собрания, в том числе о сдаче в аренду общего имущества домов, включая размещение рекламоносителей с использованием общего имущества дома, и передаче иных прав на общее имущество.

3.1.14. Представлять интересы ТСЖ во взаимоотношениях с третьими лицами.

3.1.15. Вести бухгалтерский учет, составление и представление бухгалтерской отчетности ТСЖ в налоговые органы;

3.1.16. Производить начисление и сбор платы со всех собственников, нанимателей и иных законных пользователей жилых и нежилых помещений в домах за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальных услуг, начисление и сбор взносов с членов ТСЖ, установленных решением общего собрания.

3.1.17. Принять меры по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг с собственников, нанимателей и иных законных пользователей помещениями в многоквартирных домах переданных в управление Управляющей организации.

3.1.18. Подготовить ежегодный отчет перед Товариществом по вопросам деятельности ТСЖ, в том числе финансовой, в связи с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по договору. Подготовить предложения по установлению размера обязательных платежей собственников помещений за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества для утверждения тарифов на следующий календарный год.

3.1.19. Вести техническую документацию на имущество, переданное в управление.

3.1.20. Подготовить дома к сезонной эксплуатации, в соответствии с требованиями нормативных актов РФ, Ленинградской области и актами органов самоуправления Тихвинского городского поселения.

3.1.21. Получать бюджетные средства (субсидии, финансовой помощи), предоставляемых ТСЖ в соответствии с действующим законодательством, и обеспечить их расходования в соответствии с целевым назначением.

3.1.22. Принимать меры для реализации решений, принятых на общих собраниях членов ТСЖ, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения жилищного фонда и других объектов.

3.1.23. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Товарищества в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.24. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.25. На основании заявки Товарищества направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору.

3.1.26. Рассматривать предложения и заявления Товарищества, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков, информировать Товарищество о принятом решении.

3.1.27. В случае досрочного расторжения Договора за 60 дней представить Товариществу отчет о выполнении условий Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домами документы Товариществу или вновь выбранной управляющей организации.

3.1.28. Не допускать использование жилищного и нежилого фондов, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Готовить предложения по установлению, размеров обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества и вносить их на рассмотрение и утверждение Товариществу.

3.2.3. В установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу в помещение собственников, нанимателей или иных законных пользователей помещений многоквартирного дома по своему выбору коммунальных услуг (в том числе электрической энергии, горячей воды) в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.5. Требовать от собственников, нанимателей или иных законных пользователей помещений многоквартирного дома возмещения расходов (убытков), понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, осуществленных до момента расторжения настоящего Договора. При этом обязательства собственников, нанимателей или иных законных пользователей помещений многоквартирного дома по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения расходов (убытков) Управляющей организации.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, законов и нормативных актов органов местного самоуправления, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

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

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему

имуществу Многоквартирного дома, 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, дополнительные секции приборов отопления согласно Приложению № 1.

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 общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, 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, входящим в перечень общего имущества в многоквартирном доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) собственников, нанимателей или иных законных пользователей помещений многоквартирного дома, и о наличии у постоянно проживающих в жилом(ых) помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов;

б) об изменении объемов потребления коммунальных ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты – в течение трех рабочих дней с момента таких изменений (только для собственников нежилых помещений);

в) об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального прибора(ов) учета или распределителя(ей), за которые отвечает Собственник – в течение трех рабочих дней с момента утраты (неисправности) указанных приборов учета.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе 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. Товарищество, члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме, наниматели вправе:

3.4.1. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставляющими коммунальные ресурсы в целях расчёта за потребленные коммунальные ресурсы. При этом Товарищество, члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме, наниматели обязаны самостоятельно ежемесячно предоставлять в ресурсоснабжающую организацию показания соответствующих приборов учета и ежемесячно вносить плату за потребленные коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории Ленинградской области норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.3. Осуществлять контроль за использованием Управляющей организацией переданных ей финансовых средств, а также контролировать использование предоставленных Управляющей организации бюджетных средств.

3.4.4. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.4.5. Требовать перерасчета размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ за управление многоквартирными домами, содержание и ремонт общего имущества в объеме утвержденных тарифов.

3.4.6. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с условиями договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Оплата по настоящему договору состоит из:

- оплаты работ и услуг по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома, которая производится собственниками, нанимателями и иными законными пользователями жилыми (нежилыми) помещениями на основании настоящего договора. Размер оплаты определяется Управляющей организацией на основании тарифов, утвержденных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. В случае не принятия указанного решения собственниками помещений в многоквартирном доме, размер оплаты определяется Управляющей организацией на основании тарифов утвержденных органами местного самоуправления Тихвинского района Ленинградской области.

- оплаты коммунальных услуг, размер которой определяется согласно действующим тарифам на коммунальные услуги;

- оплаты дополнительных работ, выходящих за рамки работ и услуг по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома, не предусмотренных настоящим договором, на основании дополнительных соглашений, а также в порядке исполнения требований административных органов.

4.2. Оплата жилищно-коммунальных услуг производится собственниками, нанимателями и иными законными пользователями жилыми (нежилыми) помещениями с учетом льгот, установленных действующим законодательством.

4.3. Собственники, наниматели или иные законные пользователи помещений многоквартирного дома вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно на основании счета-квитанции через банк либо почтовые отделения.

4.4. Если по итогам работы текущего месяца сумма платежей, предназначенная для оплаты текущего ремонта израсходована не полностью, то оставшаяся часть этой суммы используется по назначению в последующих месяцах, периода действия настоящего договора.

4.5. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.6. В случае невыполнения работ или неоказания услуг по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества и придомовой территории или в случае, когда объемы или качество работ и услуг не соответствуют установленным требованиям, собственник (наниматель) и иной законный пользователь жилым (нежилым) помещением направляет Управляющей организации претензию, с указанием в нем соответствующих замечаний.

4.7. Параметры и режим предоставления коммунальных услуг (качества) определяются федеральными и местными нормативными правовыми актами.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.9. Управляющая организация обязана информировать собственников об изменении размера оплаты не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.10. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

4.11. При выходе из строя прибора учета потребления питьевой или горячей воды оплата производится Управляющей организацией по нормативам, утвержденным Постановлением Правительства РФ.

4.12. Оплата услуг и работ Управляющей организации по данному договору производится собственниками, нанимателями и иными законными пользователями помещениями по счетам-квитанциям, представленным Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании данного договора, актов и показаний общедомовых и

индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг.

4.13. Плата за работы и услуги Управляющей организации вносится собственниками, нанимателями и иными законными пользователями жилыми (нежилыми) помещениями на расчетный счет Управляющей организации ежемесячно и своевременно до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.14. Если собственники, наниматели и иные законные пользователи жилыми (нежилыми) помещениями несвоевременно и (или) не полностью вносит плату за помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация вправе начислить неплательщику пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, должны выполняться за дополнительную плату, величина которой определяется путем заключения дополнительного соглашения между ТСЖ и Управляющей организации до факта оказания услуг.

4.16. Не использование собственником, нанимателем и иным законным пользователем жилым (нежилым) помещением либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от оплаты работ и услуг за надлежащее содержание, обслуживание и техническую эксплуатацию общего имущества и придомовой территории.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

5.3. Товарищество несет ответственность за убытки, причиненный вследствие неоплаты жилищно-коммунальных услуг.

5.4. Товарищество несет ответственность за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг, в этом случае Управляющая организация вправе как крайняя мера ограничить предоставление коммунальных услуг в полном объеме, при этом стороны договорились и признают сумму просроченной задолженности, как коммерческий кредит (займ) к которому применяются правила предусмотренные ст.ст.809-813 ГК РФ.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) помещении(ях) собственника, нанимателя или иного законного пользователя помещения многоквартирного дома лиц, не указанных в подпункте «а» пункта 3.3.5 настоящего Договора, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника убытков.

5.6. Собственник, наниматель или иной законный пользователь помещения многоквартирного дома несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА

6.1. Товарищество осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирных домах;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирных домах и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирных домах с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

6.2. Товарищество вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Товарищества, оформленное в письменном виде.

6.3. Помимо указанных выше действий Товарищество вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего

Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.4. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Товарищество вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания членов Товарищества для принятия соответствующих решений с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

6.5. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Товарищества, общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах или имуществу лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору, неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из Сторон Договора составляются акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и Товарищества. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (наниматель, иной законный пользователь помещением), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей организации и/или подрядной организации), представитель Товарищества и другие лица.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта.

Акт составляется в четырех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий - Товариществу, четвертый остается в Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

1) В одностороннем порядке:

а) по инициативе Товарищества, при условии исполнения всех обязательств по договору, в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания, с обязательным учетом и оплатой (компенсацией) всех убытков с этим связанных, в том числе и вследствие прекращения отношений (в том числе и договорных) с ресурсоснабжающими организациями и иными контрагентами, третьими лицами по выполнению условий настоящего договора;

б) по инициативе Управляющей организации;

3) по соглашению Сторон;

4) в судебном порядке;

5) в связи с окончанием срока действия Договора или по заявлению одной из Сторон до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора.

7.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Договор считается расторгнутым после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Товариществом.

7.5. Договор может быть расторгнут только после погашения собственниками всей имеющейся задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги, в том числе и после погашения всех причиненных убытков Управляющей организации.

7.6. В случае переплаты Товариществом средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Товарищество о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Товариществом счет.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с «01» октября 2017 года.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором, настоящий договор действует до полного взаиморасчета сторон.

8.3. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Тихвинское управление жилищно-коммунального хозяйства» (ООО «ТУЖКХ»)

Адрес: 187555, Ленинградская область, город Тихвин, ул. Ново – Советская, д. 6а, офис 9,
ИНН 4715031639, КПП 471501001, ОГРН 1174704011723, р/счет 40702810655000000088 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург, кор/счет 30101810500000000653, БИК 044030653.

Товарищество:

Товарищество собственников жилья «Усадьба РТС»

Адрес: 187550, Ленинградская область, г. Тихвин, Усадьба РТС
ИНН 4715024649, КПП 471501001, ОГРН 1114715000036

Приложение к договору:

1. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Генеральный директор
ООО «Тихвинское управление
жилищно-коммунального хозяйства»



Д.В. Котов



Председатель правления
товарищества собственников жилья «Усадьба РТС»



Г.А. Марченко