

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Челябинск

от «02» июля 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПРИОРИТЕТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора ООО «ПРИОРИТЕТ» Григорчика Д.П ОГРН: 1187456018991., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, и Товарищество собственников недвижимости «ТСН №18» (далее по тексту -ТСН) многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Александра Шмакова д. 18, в лице председателя правления ТСН Некрашевича Максима Валентиновича действующего на основании Устава товарищества собственников недвижимости ТСН «ТСН №18» ОГРН 1177456094606 именуемые в дальнейшем при совместном упоминании "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ТСН- некоммерческая организация, добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном доме 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.

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме.

Пользователь - юридическое или физическое лицо, занимающее на законном основании помещение, использующее это помещение и иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а так же потребляющее коммунальные услуги.

Управляющая компания - организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и предоставлению коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Состав и состояние общего имущества, в отношении которого Собственники поручают Управляющей организации осуществлять управление и содержание, приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства в течение согласованного срока за плату выполнять работы и оказывать услуги ТСН, собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в Приложении № 2, обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также оказывать дополнительные услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества членов ТСН.

1.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы, указанные в п. 1.3. Договора, в границах эксплуатационной ответственности, определенных в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

1.5. ТСН поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства:

1.5.1. Выбор подрядных и прочих организаций для реализации своих обязательств, полномочий, а также заключение с ними Договоров от собственного имени, но за счет средств ТСН. Сделки превышающие стоимость 300 000 рублей (триста тысяч рублей) подлежат обязательному согласованию в председателем ТСН №18

1.5.2. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, выполнять работы и услуги самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от собственного имени, но за счет Собственников Договоров с подрядными организациями, в т.ч. на отдельные виды работ.

1.5.3. Контроль и требование исполнения договорных обязательств подрядными организациями.

1.5.4. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным Управляющей организации Договорам.

1.5.5. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Собственников, взыскание задолженности (более 3-х месяцев) по платежам и пени (в соответствии с ЖК РФ), с правом передачи этих полномочий по Договору третьим лицам.

1.5.6. Подготовка предложений ТСН, собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, не включенных в Приложение № 2 к Договору, расчет расходов на их проведение и определение стоимости работ.

1.5.7. Подготовка предложений по проведению капитального ремонта, информирование ТСН, собственников о необходимости его проведения.

1.5.8. Ведение, принятие и хранение технической, а также исполнительной и иной документации на МКД, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.5.9. Информирование муниципальных и надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве в помещениях Собственников.

1.5.10. Проведение страхования лифтов МКД за счет средств, собранных в пределах установленного тарифа «Обслуживание и ремонт лифта».

1.6. Управляющая организация в Договорах с ресурсоснабжающими организациями:

- указывает порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг», с учетом положений «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее по тексту - Правила № 354);

- определяет объем предоставленных коммунальных услуг и размер платы за них в соответствии с Правилами № 354;

- определяет порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с Правилами № 354.

1.7. Собственник дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в том числе предоставление представителю для взыскания задолженности (более 3-х месяцев) по обязательным платежам и пени в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, уничтожение персональных данных, для исполнения настоящего Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. ТСН, собственники обязуются:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

2.1.2. Сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны лиц, обеспечивающих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

2.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности предоставить Управляющей организации копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением, контактные телефоны.

2.1.4. Соблюдать предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в т.ч.:

- содержать и своевременно производить ремонт занимаемых помещений, находящихся в нем и принадлежащих Собственнику инженерных коммуникаций и оборудования, кровли и козырьков, находящихся над нежилым помещением. Собственники и пользователи нежилых помещений обязаны установить отсекатели канализационных стоков;

- при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

- содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами лестничные площадки, чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, токсичные, взрыва- и пожароопасные вещества, и предметы;

- не производить работы по переустройству и (или) переоборудованию помещения без согласования с органами местного самоуправления;

- информировать Управляющую организацию о дате начала работ и сроках проведения работ по переустройству и (или) переоборудованию помещения, в том числе при переводе жилого помещения в нежилое;

- не допускать выполнения в помещении (-ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими звуковоспроизводящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя граждан дома;

- при проведении ремонтных работ не нарушать покой граждан дома, и проводить их в часы, установленные действующим законодательством;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел песка, строительного мусора, тряпок, костей, стекла, металлических и деревянных предметов, кислот, иных отходов засоряющих канализацию; не сливать жидкие отходы, легко воспламеняющиеся жидкости и кислоты в мусоропровод;

- очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам, имуществу третьих лиц;

- не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений;

- не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя и др.);

- не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с органом местного самоуправления, не увеличивать поверхность нагрева приборов отопления свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на дом;

- самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении;

- другие требования действующего законодательства и настоящего договора.

2.1.5. Соблюдать «Правила пользования жилым помещением», «Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», права и законные интересы соседей, а также иные правила, установленные действующим законодательством.

2.1.6. Собственники нежилых помещений в зимнее время обязаны обеспечить безопасность конструкций, выступающих за границы карнизного свеса, произвести установку защитных экранов, настилов, навесов для предупреждения повреждения конструкций при сбрасывании снега, наледи, сбивании сосулек с кровли дома. По мере накопления снега и наледи на козырьках входных групп, балконов производить их очистку от снега и наледи, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

2.1.7. Собственники нежилых помещений самостоятельно за свой счет осуществляют содержание территории, прилегающей к нежилому помещению.

2.1.8. В случае приобретения электробытовых приборов мощностью более 1,3 кВт согласовывать с Управляющей организацией возможность их установки и подключения к сетям. В целях предотвращения аварийных ситуаций, связанных с увеличением мощности эксплуатируемых жителями многоквартирного дома бытовых приборов, установить автоматические выключатели для защиты однофазных нагрузок помещения от повышения напряжения в электросети выше нормы, токов короткого замыкания, а также токов перегрузки. В целях обеспечения безопасности лиц, проживающих в МКД, и принадлежащего им имущества, монтаж, подключение и пуск в эксплуатацию указанных автоматических выключателей производить только аттестованным персоналом.

2.1.9. Исполнять требования, указанные в предписании (уведомлении) по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

2.1.10. Не содержать на балконах (лоджиях) животных, птиц, пчел и т.п. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных. Не выгуливать животных на детских площадках.

2.1.11. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерных сетей, оборудования или конструкций МКД, загрязнению территории возле дома.

2.1.12. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и местах общего пользования в МКД, немедленно принимать возможные меры к их устранению, к предотвращению ущерба и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях в Управляющую организацию.

2.1.13. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору, и плату за прочие работы, выполненные на основании заявления собственника или решения общего собрания собственников помещений, на условиях, установленных настоящим Договором.

2.1.14. Допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время работников Управляющей организации, организаций, связанных с техническим обслуживанием общего имущества, предоставлением коммунальных услуг, либо иных лиц, уполномоченных для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

2.1.15. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные услуги за текущий месяц до регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

2.1.16. Извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих в случае, если помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире граждан, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Собственник помещения обязан произвести оплату по количеству проживающих, при этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Управляющей организацией с даты последнего Акта о количестве проживающих.

2.1.17. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета (ИПУ) коммунальных услуг. Обеспечить сохранность пломб на ИПУ и в местах их подключения.

2.1.18. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать, в Управляющую организацию в период с 21-го по 23-е число текущего месяца (при условии заключения Договора Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией на приобретение соответствующего коммунального ресурса), в ресурсоснабжающую организацию в установленные сроки – в случае прямых договорных отношений собственников с ресурсоснабжающей организацией.

2.1.19. При эксплуатации нежилых помещений хранить материальные ценности на полках или подтоварниках, на расстоянии не ниже 30 см. от пола, 50 см. от электроламп, 1 м. от отопительных приборов. Не допускается хранение материальных ценностей на полу, вблизи труб водопровода, канализации, отопления. В случае неисполнения указанных условий Управляющая организация ответственности за возникший ущерб не несет.

2.1.20. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2. Управляющая организация обязуется:

2.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенном в приложении № 2, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, начисленных и подлежащих уплате Собственниками, как самостоятельно, так и с привлечением иных лиц.

2.2.2. Обеспечить Собственников аварийно-диспетчерским обслуживанием.

2.2.3. Производить расчет и представлять платежные документы для оплаты услуг (работ) по настоящему Договору не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим.

2.2.4. Обеспечить хранение переданной Управляющей организации технической и иной документации по многоквартирному дому.

2.2.5. Рассматривать письменные заявления, обращения в течение установленного действующим законодательством срока со дня поступления в Управляющую организацию.

2.2.6. Предоставлять запрашиваемую информацию в сроки, установленные действующим законодательством.

2.2.7. Информировать Собственников об изменении размера платы по Договору не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

2.2.8. В течение первого квартала текущего года подготовить отчет об исполнении Договора управления домом, который также является актом выполненных работ по данному Договору за предыдущий год. Отчет размещается на сайте Управляющей организации. Отчет должен в обязательном порядке содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших в Управляющую организацию в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией работ и услуг.

2.2.9. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийно-диспетчерских служб путем размещения объявлений в подъездах, на сайте, в платежных документах.

2.2.10. Информировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества и необходимости проведения работ (не предусмотренных настоящим Договором, но проведение, которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания и сохранности имущества Собственников) путем размещения уведомления на входных группах, либо на платежных документах, на сайте.

2.2.11. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию.

2.2.12. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг, в случае заключения Управляющей организацией Договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.13. В случае, если содержанием документа, поступившего в Управляющую организацию, запрашивается информация, которая предоставляется в разные сроки, то ответ дается в максимальные, установленные Договором, сроки.

2.2.14. Передать имеющуюся техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора, вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо председателю совета МКД (далее по тексту - СМКД), либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников.

2.1. Права ТСН, собственников :

2.1.1. Требовать от Управляющей организации исполнения обязанностей по настоящему Договору в полном объеме.

2.1.2. Получать от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в сроки, установленные нормативными актами, действующими на момент обращения.

2.1.3. Требовать от Управляющей организации, в части взятых им обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

2.1.4. Контролировать через уполномоченное общим собранием собственников лицо качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников и коммунальных услуг.

2.1.5. Получать от Управляющей организации справки и иные документы, относящиеся к его компетенции, в сроки, установленные законодательством.

2.1.6. Требовать изменения размера платы в случае неоказания услуг и/или невыполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая долю на функцию управления, в порядке, установленном действующим законодательством.

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

2.1.8. Собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного Договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее - энергосервисный договор на общедомовые нужды) с Управляющей

организации, либо о наделении Управляющей организации полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

2.1.9. Председатель правления ТСН №18 на основании решения совета правления ТСН №18 в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющей организации не выполняется условий Договора.

2.1.10. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Правительством Российской Федерации, за исключением случаев нахождения собственников на прямых договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями.

2.1.11. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера платы за коммунальные услуги, рассчитываемой исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов и в порядке, установленными Правилами № 354, за исключением случаев нахождения собственников на прямых договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями.

2.1.12. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам контроля исполнения настоящего Договора через председателя совета правления ТСН №18 многоквартирного дома.

2.1.14. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять очередность, сроки, объем, способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников, а также привлекать сторонние организации к выполнению всего комплекса или отдельных работ по настоящему Договору.

2.2.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в Приложении № 2, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба имуществу Собственников, и в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, Роспотребнадзора и др.). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств и в пределах средств, поступивших в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.2.3. Выдавать предписания (уведомления) Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме об устранении выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

2.2.4. Требовать от ТСН, собственников и пользователей оплаты услуг (работ) в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором и действующим законодательством, взыскивать задолженность по оплате и пени.

2.2.5. Использовать помещения, входящие в состав общего имущества, для размещения соответствующих технических служб и оборудования, необходимых для осуществления обслуживания общего имущества собственников многоквартирного дома.

2.2.6. Требовать доступа в помещения собственников в заранее согласованное с ним время для проведения работ в отношении общего имущества, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время) и проведения ремонтных работ.

2.2.7. Оказывать собственникам на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет платы по настоящему Договору и оплачиваются Собственником дополнительно по договорной цене.

2.2.8. Заключать по поручению, на условиях и за счет Собственника Договоры с организациями, предоставляющими прочие услуги, в т.ч. по монтажу и обслуживанию систем, оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, по страхованию мест общего пользования на случай пожара, взрыва, аварий, терактов.

2.2.9. Производить приостановление или ограничение в подаче электрической энергии и горячей воды собственникам при их несвоевременной оплате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.2.10. Создавать резерв для проведения текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, и, при необходимости, направлять его на ремонтные работы.

2.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора определяется исходя из платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, стоимости предоставленных коммунальных услуг (в случае заключения Управляющей организации Договоров с ресурсоснабжающими организациями) и стоимости дополнительных услуг, указанных в Приложении №3 к настоящему Договору.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в месяц рассчитывается ~~как~~ произведение общей площади помещения и размера платы за 1 кв. метр в месяц, и включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД (не более 10%), по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же затраты на истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих свои обязательства по оплате.

3.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему Договору устанавливается в размере, обеспечивающем выполнение минимального перечня работ в соответствии с Постановлением Правительства № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» обеспечивающем в соответствии с перечнем, составом, периодичностью работ (услуг) и стоимостью работ, установленной органом местного самоуправления г. Челябинска.

3.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества подлежит изменению при изменении органом местного самоуправления платы за жилое помещение.

3.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги вносится ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов (объединенная счет-квитанция – для физических лиц, счет-фактура, счет, акт – для юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, или иные документы, не противоречащие требованиям действующего законодательства).

3.6. Платежный документ считается полученным собственником (нанимателем, арендатором) нежилого помещения, если такой документ получен собственником (нанимателем, арендатором) или любым другим лицом, состоящим с ним в трудовых или иных отношениях.

3.7. Оплата за услугу по вывозу ТБО вносится непосредственно организации, оказывающей данную услугу.

3.8. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных настоящим Договором работ (услуг), Собственники обязаны утвердить на общем собрании необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом.

3.9. Неиспользование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы за управление, за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за отопление, за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

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

3.11. В случае установления факта нарушения условий настоящего Договора, зафиксированного в Акте, составленном с участием обеих сторон настоящего Договора, перерасчет размера платы за содержание и ремонт общего имущества производится исходя из стоимости конкретной услуги (работы), кроме функции управления.

3.12. Размер платы за коммунальные услуги определяется и рассчитывается в соответствии с Правилами № 354.

3.13. При изменении тарифов, нормативов на коммунальные услуги Управляющая организация производит Собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий Договор, за исключением случая нахождения собственников на прямых договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями.

3.14. Индивидуальные (поквартирные приборы учета) могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Управляющей организацией или ресурсоснабжающей организацией, и приняты в эксплуатацию, а также на основании действующего законодательства РФ.

3.15. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения производится перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с Правилами № 354 (за исключением случаев нахождения собственников на прямых договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями).

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Ответственность ТСН, собственников:

4.1.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.1.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении, а так же за последствия невыполнения предписаний (уведомлений) Управляющей организации в отношении общего имущества и иного неисправного имущества.

4.1.4. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.1.5. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Ответственность Управляющей организации:

4.2.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств, в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим Договором.

4.2.2. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

4.3. Условия освобождения от ответственности:

4.3.1. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, а Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

4.3.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает ущерб, убытки, если они возникли в результате:

- действий (бездействий) Собственника и (или) лиц, проживающих в помещениях Собственника;

- использованием Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не исполнением Собственником своих обязанностей, установленных законодательством и настоящим Договором;

- аварий, затоплений, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, не предоставление доступа к инженерным коммуникациям, невыполнение предписаний Исполнителя, не обеспечение требований действующих нормативных актов при проведении работ и пр.).

4.3.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, будут решаться путем переговоров с соблюдением претензионного порядка урегулирования споров.

5.2. В случае, если стороны не пришли к соглашению путем переговоров, споры по Договору могут передаваться на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка разрешения спора.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами, сроком на 1 год.

6.2. Дополнение настоящего Договора возможно на основании письменного соглашения.

6.3. Изменение и (или) расторжение договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

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

6.5. Досрочное расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке и по основаниям, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством.

6.6. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания ТСН в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, при условии оплаты Управляющей организации фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору, а так же при условии оплаты Управляющей организации фактически понесенных ТСН, собственниками и пользователями расходов и убытков, связанных с досрочным расторжением договора по причине не выполнения Управляющей организации условий Договора.

6.7. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением

таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу 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.

6.8. В случае прекращения у члена ТСН, собственника, пользователя права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанных лиц считается расторгнутым, при этом обязательства по оплате действуют до их исполнения в соответствии с действующим законодательством.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, один экземпляр для Управляющей организации второй для Собственников помещений.

7.2. Отношения, не урегулированные настоящим Договором, не регулируемые ЖК РФ, будут регулироваться положениями ГК РФ о возмездном оказании услуг.

7.3. До установления границ и размера земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержание придомовой территории осуществляется исходя из объема финансирования указанной услуги.

7.4. Содержание имущества, не указанного в Приложении № 1, осуществляется на основании заключенного Собственником отдельного Договора за дополнительную плату.

7.5. Все работы, не оговоренные условиями настоящего договора, т.е. не предусмотренные перечнем работ и не заложенные в стоимость тарифа, а также не находящиеся в рамках эксплуатационной ответственности Управляющей организации, выполняются по отдельно заключенным с ТСН договорам (соглашениям) за дополнительную плату. Перечень дополнительных услуг установлен в Приложении №3 к настоящему договору.


7.6. Настоящий Договор не регулирует отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

7.7. Местом исполнения настоящего договора является место расположения многоквартирного жилого дома.

7.8. Приложения:

1. Состав общего имущество многоквартирного дома.
2. Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
3. Дополнительные услуги.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая организация»	ТСН
<p>ООО "ПРИОРИТЕТ" Адрес: 454030, г. Челябинск, ул. Скульптора Головницкого, д. 8, кв. 43 ОГРН: 1187456018991 ИНН: 7448211600 КПП: 744801001 р/с: 40702810210050034129 в Ф Точка Банк КИВИ Банк (АО) г. Москва к/с: 30101810445250000797 БИК: 044525797</p>	<p>ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ТСН №18» Юридический адрес: 454030, г. Челябинск, ул. Александра Шмакова, д. 18, кв. 134 Почтовый адрес: 454030, г. Челябинск, ул. Александра Шмакова, д. 18, кв. 134 Тел. 8-912-892-59-54 ОГРН 1177456094606 ИНН 7448207748 КПП 744801001 р/сч 40703 810 4910 6000 2279 ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» БИК 047501779 Кор/сч 301018104000000000779</p>
<p>Генеральный директор ООО «ПРИОРИТЕТ»  _____ Д.П. Григорчик</p>	<p>Председатель правления ТСН  _____ /Некрасевич М.В.</p>

