

# ДОГОВОР 21/10/2013

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ РАСПОЛОЖЕННЫМ

ПО АДРЕСУ г. ВОЛЖСКИЙ, ПРОСПЕКТ ЛЕНИНА, ДОМ 365.

г. Волжский

« 25 » октября 2013 г.

Товарищество Собственников Жилья «проспект Ленина, дом 365» действующее на основании Устава в лице председателя правления Карцевой Татьяны Анатольевны, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», с одной стороны, и Закрытое Акционерное общество «Умный город», действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Костроминой Татьяны Ивановны с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1 В соответствии с настоящим договором «ТСЖ» поручает, а «Управляющая компания» принимает на себя обязательства по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания собственников в многоквартирном доме, обеспечению управления, надлежащему содержанию, ремонту и сохранности общего имущества в многоквартирном доме, а также оказанию собственникам жилого дома коммунальных услуг – отопления, горячего и холодного водоснабжения и т.д. путем заключения от своего имени договоров с энергоснабжающими организациями на поставку энергоресурсов многоквартирного дома по адресу: **Волгоградская область г. Волжский проспект Ленина, дом 365.** Общая характеристика жилого дома, перечень инженерного оборудования, информация о площадях приводятся в приложении №1.
- 1.2 Передача «ТСЖ» «Управляющей компании», жилого фонда осуществляется по Акту приема-передачи, прилагаемому к договору (Приложение № 2).
- 1.3 Перечень, состав и периодичность выполнения работ приводится в Приложении № 3 к договору.
- 1.4 «ТСЖ» делегирует «Управляющей компании» права по заключению договоров с энергоснабжающими организациями на оказание услуг по содержанию сетей и поставку энергоресурсов (кроме поставки газа), и заключение договоров с собственниками жилья.
- 1.5 При выполнении настоящего договора ТСЖ и Управляющая компания руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ и иными положениями законодательства РФ.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. «ТСЖ» обязано:

2.1.1. Решать вопросы, не входящие в эксплуатационную деятельность «Управляющей компании» (передача сетей энергоносителей и водопроводов на баланс УМИ, проводить согласование с собственниками жилья на аренду нежилых помещений).

2.1.2. Принимать решения с участием собственников жилья по непредвиденным расходам, не входящим в перечень обязательных работ и согласовывать тарифы за содержание, управление и ремонт жилья.

2.1.3. Привлекать представителей «Управляющей компании» при проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния жилых зданий и придомовых территорий, а также при рассмотрении жалоб и заявлений граждан, проживающих в обслуживаемом «Управляющей компанией» жилищном фонде.

2.1.4. Назначать своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора.

2.1.5. Оплачивать не предусмотренные настоящим договором дополнительные услуги (работы), выполняемые «Управляющей компанией» по заданиям «ТСЖ», с составлением дополнительных соглашений.

2.1.6. Предоставлять «Управляющей компании» необходимые документы для выполнения обязательств по настоящему договору.

### 2.2. «Управляющая компания» обязана:

2.2.1. Обеспечивать качественное выполнение порученных работ в соответствии с действующими нормами эксплуатации жилого фонда, законодательством о защите прав потребителей и условиями настоящего договора.

2.2.2. Сообщать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на инженерных сетях и ограждающих конструкций зданий..

- 2.2.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг (отопление, горячее и холодное водоснабжение и т.д.) и заключать от своего имени договора с ЭСО.
- 2.2.4. Обеспечить круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу
- 2.2.5. Информировать «ТСЖ» об аварийных ситуациях, нарушениях правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, предоставлять по запросам «ТСЖ» требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации и сохранности жилого фонда, в том числе об изменении нормативно-технических требований к содержанию и обслуживанию жилого фонда и прилегающих территорий.
- 2.2.6. Производить начисление и осуществлять сбор коммунальных платежей, платежей за содержание и ремонт жилого фонда сторонними организациями (ООО ЕРИЦ)
- 2.2.7. Предоставлять «ТСЖ» ежеквартально бухгалтерскую и иную документацию, касающуюся «ТСЖ».
- 2.2.8. Своевременно за 3 календарных дня информировать собственников жилья, проживающих в обслуживаемом жилом фонде и других получателей услуг по данному договору, о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления, электроснабжения, газоснабжения).
- 2.2.9. Обеспечить сохранность состояния жилого фонда, его инженерных сетей и всего имущества, переданного «ТСЖ» для обслуживания.
- 2.2.10. Вести учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту жилого фонда и придомовой территории, финансовую и бухгалтерскую документацию с последующей сдачей необходимых отчетов в установленные сроки, в соответствующие организации.
- 2.2.11. Отчитываться перед собственниками жилья о фактических затратах по выполнению работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту жилого фонда один раз в год за отчетный период, с размещением информации на сайте организации, доске объявлений.
- 2.2.12. Разрабатывать мероприятия по планово-предупредительному (профилактическому) ремонту и работ по подготовке жилого фонда и его инженерного оборудования к сезонным условиям эксплуатации.
- 2.2.13. По требованию (запросу) «ТСЖ» назначать своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от собственников жилья, плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ.
- 2.2.14. Использовать предоставленные помещения, по согласию с ТСЖ, только в целях, непосредственно связанных с выполнением работ по настоящему договору.
- 2.2.15. В течении 3-х дней с момента заключения настоящего договора довести до сведения всех собственников информацию, что данный жилой фонд и прилегающие территории обслуживаются «Управляющей компанией» с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб.
- 2.2.16. Оказывать на платной основе, согласно действующему прейскуранту цен на оказание услуг по заявкам собственников жилья, услуги по ремонту инженерного оборудования (сантехника, электрика), не входящих в перечень обязательных работ.
- 2.2.17. Самостоятельно привлекать для выполнения подрядных работ только организации, имеющие лицензии на соответствующие виды работ.
- ..
- 2.2.18. Самостоятельно производить взыскания в судебном и ином порядке с собственников жилья-неплательщиков суммы задолженности и пению.
- 2.2.19. По заданию ««ТСЖ»» организовывать работы по обследованию объектов жилого фонда с целью выявления самовольной перепланировки жилых и нежилых помещений, а также нарушений электрической и пожарной безопасности в нежилом фонде.
- 2.2.20. Оформлять акты раздела границ по обслуживанию инженерных сетей и оборудования с поставщиками коммунальных услуг совместно с «ТСЖ».

### **3. ПРАВА СТОРОН**

#### **3.1. «ТСЖ» имеет право:**

3.1.1. Проводить плановые и внеплановые обследования и проверки санитарного и технического состояния домов и придомовых территорий, оценивать качество выполнения порученных «Управляющей компании» работ в соответствии с критериями качества, установленными настоящим договором, требованиями ГОСТ, СНиП.

3.1.2. При выявлении недостатков в работе «Управляющей компании», а также в случае жалоб или заявлений потребителей услуг требовать от «Управляющей компании»:

- устранения недостатков, возникших по вине «Управляющей компании»;

- возмещения вреда, причиненного жилому фонду, имуществу потребителей, третьим лицам и их имуществу, если они предоставят право «ТСЖ» защищать их интересы, возникшего из-за невыполнения или несвоевременного выполнения «Управляющей компанией» своих обязательств по настоящему договору при наличии 3-х стороннего акта.

3.1.3. Проверять ход и качество исполнения «Управляющей компанией» своих обязанностей по настоящему договору, не вмешиваясь в ее деятельность.

### **3.2. «Управляющая компания» имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и численность необходимого для этого персонала.

3.2.2. Отклонять санкции, применяемые к нему «ТСЖ», в случае отсутствия представителя «Управляющей компании» при составлении документов, подтверждающих нарушение обязательств «Управляющей компанией» по настоящему договору. Отказывать «ТСЖ» в выполнении работ, не предусмотренных настоящим договором, в случае, если не определен источник финансирования этих работ.

## **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. Размер платы за услуги управления многоквартирным домом устанавливается на время действия настоящего договора.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения утверждает собрание собственников.

4.4. Размер платы за капитальный ремонт устанавливается общим собранием в соответствии с действующим законодательством РФ с учетом предложений Управляющей организации о сроках капитального ремонта, необходимом объеме, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов.

4.5. Плата за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения, включая плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, вносится Собственником ежемесячно до десятого числа, следующего за расчетным, в соответствии с единым платежным документом, предъявленным Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа, следующего за истекшим.

4.6. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в п.4.5 настоящего Договора плата может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.8. Неиспользование Собственниками помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на общедомовые нужды.

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

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению с Собственниками.

4.11. Размер платы за коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды в доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г № 354 и № 344 от 16.04.2013г. Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между собственниками пропорционально размеру общей площади принадлежащей каждому собственнику.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

«Управляющая компания», в соответствии с законодательством РФ, несет материальную ответственность в полном объеме причиненных «ТСЖ» или собственникам жилья убытков, ущерба их имуществу, явившихся причиной неправомерных действия «Управляющей компании» или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего договора.

«Управляющая компания» не несет материальной ответственности и не возмещает «ТСЖ» или потребителям убытки, полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате стихийных бедствий (пожара, возникшего не по вине «Управляющей компании», и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему договору, наводнения, других стихийных бедствий, произошедших по независящим от Сторон причинам); умышленных действий лиц, проживающих или использующих жилой фонд, нежилые помещения, входящие в его состав, инженерные системы и прилегающие территории, грубой неосторожности данных лиц; из-за невыполнения в нормативные сроки капитального ремонта в результате отсутствия финансирования, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедшие не по вине «Управляющей компании», и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии; гражданских волнений, забастовок, военных

действий и т.д.; задержки оплаты предоставленных ранее услуг, подтвержденными актами поставки услуг на срок 3-х и более месяцев после отчетного срока; не предоставления доступа собственникам жилья в квартиру для предотвращения и ликвидации аварийной ситуации; прекращения работ или снижения качества обслуживания подрядными организациями, нанятые без ведома «Управляющей компании».

При нарушении сроков передачи при приемке результата выполненных работ в соответствии с настоящим договором риск случайно гибели или случайного повреждения результата выполненной работы несет сторона, допустившая данное нарушение.

Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

Факты и причина нанесенного материального ущерба, устанавливаются актами, подписанными представителями «Управляющей компании», «ТСЖ» и третьей заинтересованной стороны. В случае неявки по телефонограмме представителя одной из сторон для составления акта, акт, подписанный явившимися сторонами, имеет юридическую силу.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий договор вступает в силу с 12 ноября 2013 года сроком на один год.

6.2. Действие настоящего договора продлевается Сторонами на новый срок на тех же условиях, если за два месяца до окончания действия договора не одна из сторон не заявит о его прекращении.

6.3. Действие настоящего договора автоматически прекращаются при:

- ликвидации одной из Сторон и при отсутствии правопреемника,
- физическом разрушении обслуживаемого жилого фонда.

6.4. Действие договора может быть прекращено ввиду других обязательств, предусмотренных действующим законодательством для договора аналогичного вида обычаями делового оборота.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению сторон досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон.

7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) «ТСЖ»:

- в случае неисполнения «Управляющей компанией» п.2.2.1–2.2.22, предусмотренных, настоящим договором.

б) «Управляющей компанией»:

- в случае неисполнения «ТСЖ» п.2.1.1.-2.1.7 предусмотренных настоящим договором.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. При не достижении согласия спор передается на рассмотрение арбитражного суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту заказным письмом или вручаться лично под расписку.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. «ТСЖ» не имеет права квалифицировать работу «Управляющей компании», как неудовлетворительную, если он не произвел проверки качества оказываемых услуг (проведенных работ) и не оформил соответствующий акт.

9.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.3. При выполнении условий настоящего договора кроме положений самого договора Стороны руководствуются санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда и придомовых территорий, правилами пользования тепловой и электрической энергиями, правилами безопасности в газовом хозяйстве, иными методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилого фонда и придомовых территорий.

- 9.4. Если после заключения настоящего договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором, права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникающие в результате ранее заключенных договоров.
- 9.5. Данный документ является полным текстом договора и после его заключения любые иные ранее имевшиеся договоренности, соглашения и заявления Сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка, противоречащие условиям настоящего договора, теряют свою юридическую силу.
- 9.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.
- 9.7. К настоящему договору прилагаются:  
Приложение № 1 - Общая характеристика жилого фонда.  
Приложение № 2 - Акт приема-передачи объектов жилого фонда, придомовой территории, инженерного оборудования и сетей на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт.  
Приложение №3 – Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.  
Приложение №4 – Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту многоквартирного дома.  
Приложение №5 - Перечень, стоимость и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Товарищество собственников жилья

« проспект Ленина, дом 365»

404102 г. Волжский, Волгоградской обл.

ИНН/КПП 3435921073/343501001

Председатель правления

ТСЖ «проспект Ленина, дом 365»

\_\_\_\_\_

М.П.

Карцева Т.А.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ЗАО «УМНЫЙ ГОРОД»

404102 г. Волжский, Волгоградской обл.,

ул. 40 лет Победы, дом 5, офис 4

Тел/факс 58-78-84

ИНН/КПП 3435079957/ 343501001

р/с40702810800000001195 в Волжском филиале ОАО

АКБ «НЗБанк» г. Волжский Волгоградской обл.

БИК 041856860

Генеральный директор ЗАО «Умный город»

\_\_\_\_\_

М.П.

Костромина Т.И.