

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Краснотурьинск

«01» мая 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Коммунальный стандарт», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Бершауэра Евгения Ивановича, действующего на основании Устава,

и Товарищество собственников жилья «Микова 53», в лице Председателя ТСЖ Павлоса Константина Владимировича, действующего на основании Устава и протокола № 1 от 13.01.2014 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Краснотурьинск, ул. Микова, дом 53, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», действующий в интересах собственников помещений многоквартирного дома, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией по заданию ТСЖ в течение согласованного срока за плату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно перечню, предоставление коммунальных услуг – горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление путем приобретения соответствующих коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг собственникам и иным пользователям помещений, управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Краснотурьинск, ул. Микова, дом 53 (далее – многоквартирный дом).

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и периодичность их выполнения определяется решением общего собрания членов ТСЖ с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества. Изменение данного перечня возможно решением общего собрания членов ТСЖ. Если перечень работ и услуг по содержанию общего имущества, периодичность их выполнения не определены общим собранием членов ТСЖ, то перечень работ и услуг, выполняемых Управляющей организацией по содержанию общего имущества, определяется в соответствии с постановлением органа местного самоуправления, при наличии дополнительной услуги, не предусмотренной постановлением органа местного самоуправления и оказываемой Управляющей организацией собственникам – охрана МОП.

1.4. При толковании понятия «ремонт общего имущества в многоквартирном доме» здесь и далее по тексту настоящего договора следует считать, что понятие «ремонт» включает в себя текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и не включает капитальный ремонт общего имущества.

1.5. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями, правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, минимальным перечнем работ и услуг, необходимым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в много-

квартирном доме, правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и иными положениями законодательства Российской Федерации.

1.5. Состав ТСЖ определен реестром собственников помещений данного многоквартирного дома, вступивших в ТСЖ (Приложение № 2 к настоящему договору).

1.6. Собственники помещений, являющиеся членами ТСЖ, дают согласие Управляющей организации, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу персональных данных платежному агенту управляющей организации для организации начислений и сбора платы за жилищно-коммунальные услуги.

1.7. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют Управляющей организации следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, контактный телефон, данные свидетельства о праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора в течение 30 дней с момента его подписания;

2.1.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.4. Предоставлять собственникам помещений многоквартирного дома коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры ресурсоснабжения.

2.1.5. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.1.6. Предварительно уведомлять собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

2.1.7. Производить своевременные начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, выпуск платежных документов и сбор денежных средств собственникам жилых помещений физическим лицам путем заключения агентского договора со специализированной организацией – платежным агентом, собственнику жилого помещения – юридическому лицу – самостоятельно. Обязать платежного агента предоставлять собственникам и нанимателям жилых помещений платежные документы до 5-го (пятого) числа месяца, следующего за расчетным, путем доставки до почтового ящика.

2.1.8. Информировать ТСЖ и собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за пять дней до даты выставления платежных документов, на основании

которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации - <http://kom-standart.ru/>.

2.1.9. Информировать ТСЖ и собственников о телефонах руководителя Управляющей организации, специалистов и поставщиков коммунальных ресурсов путем размещения информации на сайте Управляющей организации - <http://kom-standart.ru/>.

2.1.10. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

2.1.11. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества по настоящему договору.

2.1.12. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

2.1.13. Ежегодно предоставлять ТСЖ и собственникам помещений в многоквартирном доме отчет об исполнении обязательств по договору управления в соответствии со стандартом раскрытия информации по форме, утвержденной уполномоченным органом государственной власти, по истечении первого квартала года, следующего за отчетным, в течение 30 (тридцати) дней со дня сдачи годовой бухгалтерской отчетности, путем размещения на сайте Управляющей организации - <http://kom-standart.ru/>, а также в системе ГИС ЖКХ.

2.1.14. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

2.1.15. Уведомлять ТСЖ и собственников помещений о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, но проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия общим собранием членом ТСЖ решения о порядке финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ.

2.1.16. Подготавливать предложения ТСЖ по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

2.1.17. Подготавливать предложения ТСЖ и собственникам помещений о необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение.

2.1.18. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.19. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников.

2.1.20. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ, собственникам (наймателям, арендаторам), не передавать ее иным лицам, в том числе, организациям, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором (пункты 1.5 и 1.6) и действующим законодательством.

2.1.22. Нессти другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения ТСЖ своих обязанностей по настоящему договору, как установленных договором, так и исходящих из норм ЖК РФ, и принятых в его исполнение правовых актов.

2.2.2. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств и производственных возможностей.

2.2.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по настоящему договору, если в помещении не установлены индивидуальные приборы учета либо они неисправны, не опломбированы, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период с момента обнаружения данного факта. Установление факта проживания не зарегистрированных лиц является безусловным правом Управляющей организации.

2.2.4. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них не чаще 1 раза в 3 месяца.

2.2.5. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.2.6. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.7. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

2.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

2.2.9. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав собственников на безопасное проживание и сохранность имущества, при отсутствии у Управляющей организации сведений о месте нахождения пользователей помещения, инженерное оборудование которого, предположительно, является источником аварийной ситуации, и при этом если устранение аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения, Управляющая организация имеет право вскрыть помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, с обязательным составлением акта.

2.2.10. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине собственников или пользователей помещений в полном объеме.

2.2.11. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

2.2.12. От имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и так далее) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота

общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

2.2.13. Безвозмездно или возмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

2.2.15. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников.

2.2.16. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества собственников по согласованию с ними (нанимателями, арендаторами) и за его счет на основании отдельного договора.

2.2.17. При нарушении собственниками и нанимателями, арендаторами по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений, за коммунальные услуги, начислять пени в размере и порядке, установленными действующим законодательством.

2.2.18. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников по оплате за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.19. Принимать участие в общих собраниях членов ТСЖ.

2.2.20. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг в случае, если оно произошло по вине собственников или третьих лиц.

2.2.21. Определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.22. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, отнесенные к полномочиям Управляющей организации, в том числе, представлять интересы собственников в отношениях с третьими лицами, в судах.

2.3. ТСЖ обязано:

2.3.1. Обеспечить своевременную и в полном объеме, до 25 числа месяца, следующего за расчетным, оплату собственниками услуг Управляющей организации за содержание и ремонт и коммунальные услуги.

2.3.2. Обеспечить предоставление собственниками в адрес Управляющей организации документов, подтверждающих право собственности на помещение или иные основания пользования помещением. Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами.

2.3.3. Обязать собственников извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан.

2.3.4. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении.

2.3.5. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения собственников при их отсутствии в течение более 24 часов.

2.3.6. Обязать собственников в случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке. Ответственность по содержанию общего имущества и оплату коммунальных ресурсов за период государственной регистрации недвижимости на нового собственника несет прежний собственник. Перед подачей документов на государственную регистрацию права прежний собственник обязан предоставить свой новый адрес в Управляющую организацию.

2.3.7. Обязать собственников соблюдать порядок проживания собственников (пользователя/ей) помещения в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.8. Обязать собственников допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для периодического контроля за снятием показаний приборов учета.

2.3.9. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

2.3.10. Обеспечивать снятие собственниками показаний индивидуальных приборов учета и предоставление сведений в Управляющую организацию в срок с 01 числа текущего месяца по 15 число текущего месяца по телефону 8(34384)6 04 24, на электронную почту info@kom-standart.ru.

2.3.11. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно и принимать посильные меры по локализации возможного вреда.

2.3.12. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места.

2.3.13. При проведении собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

2.3.14. Обязать собственников соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.15. Обязать собственников не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

2.3.16. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственников, не относящемуся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.17. Обязать собственников допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время.

Обязать собственников обеспечивать доступ представителям Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям, расположенным в помещении Собственника. В случае, если доступ к общедомовым инженерным коммуника-

циям, расположенным в помещении Собственника, невозможен по причине установки Собственником мебели или отделочных конструкций, Собственник самостоятельно несет расходы по демонтажу и иным работам, связанным с обеспечением доступа к указанным коммуникациям, несет собственник помещения.

2.3.18. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, создающих аварийную ситуацию, угрожающую причинением вреда имуществу Собственника и (или) третьих лиц, немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей. Непринятие мер по устранению неисправностей, которые были в силах ТСЖ или не сообщение в Управляющую организацию о возникновении таких являются юридически значимыми для отказа в возмещении вреда. В этом случае при возмещении Управляющей организацией вреда третьим лицам ТСЖ несет полную ответственность перед Управляющей организацией.

2.3.19. Обязать собственников обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к потреблению коммунальных услуг.

2.3.20. Рассматривать в установленном действующим законодательством порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.3.21. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее собственникам, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.3.22. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.4. ТСЖ вправе:

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для жизни, здоровья собственников и не причиняющие вреда имуществу.

2.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора в соответствии со стандартом раскрытия информации по форме, утвержденной уполномоченным органом государственной власти, по истечении первого квартала года, следующего за отчетным, в течение 30 (тридцати) дней со дня сдачи годовой бухгалтерской отчетности.

2.4.6. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний членов ТСЖ.

2.4.7. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

2.4.8. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.

2.4.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств собственников.

3.4. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость услуг Управляющей организации по настоящему договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги для собственников жилых помещений. В структуру платы за содержание общего имущества входит плата за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме – холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электроэнергию.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества определяется на общем собрании членов ТСЖ.

4.3. Если размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не определен общим собранием членов ТСЖ, то основанием для расчетов является решение органа местного самоуправления об установлении платы за содержание жилого помещения на соответствующий период времени, а также оплата собственниками дополнительной услуги – охрана МОП.

4.4. Объем коммунальных ресурсов, потребленных при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующего вида коммунального ресурса в соответствии с действующим законодательством.

4.5. При расчете размера платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, используются цены (тарифы) на коммунальные ресурсы, установленные для категории потребителей – население.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ по тарифам, установленным уполномоченным органом государственной власти. При изменении тарифов на холодную, горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию Управляющая организация применяет их для начисления платы за коммунальные услуги без внесения изменений в настоящий договор с предварительным уведомлением Собственника об изменении тарифов.

4.7. Плата за услуги Управляющей организации по настоящему договору собственниками и пользователями жилых помещений вносится ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставленных платежным агентом Управляющей организации.

4.8. Собственнику жилого помещения – юридическому лицу:

4.8.1. Управляющая организация выставляет счет-фактуру и два экземпляра акта выполненных услуг за содержание и ремонт общего имущества в срок до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным. НДС не применяется Управляющей организацией в связи с использованием упрощенной системы налогообложения.

4.8.2. Доставка счет-фактуры и актов выполненных услуг осуществляется Управляющей организацией в срок до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.8.3. Собственник жилого помещения – юридическое лицо в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения акта выполненных услуг обязан направить Управляющей организации подписанный акт выполненных услуг. В случае отсутствия мотивированных возражений Собственника жилого помещения – юридического лица - относительно акта выполненных услуг в установленный срок, работы считаются выполненными на сумму, указанную в акте.

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

4.10. Собственники 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 действий обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

4.12. По итогам работы за год, если Управляющая организация не реализовала денежные средства, собранные с Собственников на текущий ремонт ввиду отсутствия необходимости в проведении работ по текущему ремонту, данные денежные средства числятся на счете многоквартирного дома как объем обязательств Управляющей организации перед Собственниками и расходуются по мере необходимости.

4.1.3 Основанием для перерасчета платы за содержание и ремонт жилья является акт о нарушении качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, составленный в порядке, определенном пунктом 5.2 настоящего договора.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Правлением ТСЖ путем:

5.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

5.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

5.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

5.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

5.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

5.1.6. инициирования созыва внеочередного общего собрания членов ТСЖ для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

5.1.7. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда имуществу собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.
- неправомерные действия членов ТСЖ и собственников.

5.3. Управляющая организация предоставляет ТСЖ отчет об исполнении обязательств по договору за истекший календарный год по истечении первого квартала года, следующего за отчетным, в течение 30 (тридцати) дней со дня сдачи годовой бухгалтерской отчетности, путем размещения отчета на сайте Управляющей организации info@kom-standart.ru, на сайте ГИС ЖКХ. Если в течение месяца после размещения отчета от ТСЖ не поступит обоснованных претензий по видам и объемам предоставленных работ и услуг, предоставленные в таком отчете, работы и услуги считаются выполненными и оказанными.

5.4. Принятые в установленном пункте 5.3 порядке работы и услуги являются основанием для подписания соответствующих актов приемки выполненных работ по форме, утвержденной Приказом Минстроя России 26.10.2015 года № 761/пр между Управляющей организацией и ТСЖ. Периодичность подписания актов приемки выполненных работ – 1 раз в год.

5.5. Работы и услуги по содержанию общего имущества, выполняемые Управляющей организацией постоянно, признаются выполненными (оказанными) и не требуют составления акта об их приемке в отсутствие претензий (жалоб) со стороны собственников.

5.6. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с разделом 5 настоящего договора, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о

внутрихозяйственной деятельности управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе:

- информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в том числе, о заработной плате работников, административно-управленческих расходов, расходов по видам затрат и так далее);

- условия выполнения отдельных договоров;

- условия оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками);

- документы о приобретении товарно-материальных ценностей.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Срок действия настоящего Договора составляет 5 лет. 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.

6.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.3. ТСЖ на основании решения общего собрания членов ТСЖ в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

6.4. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен ремонт стоимостью, превышающей поступившие платежи собственников, накопленные за прошлый период, собственники обязаны вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами и стоимостью фактически выполненных работ в части, пропорциональной доле собственников в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

6.5. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих права на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения права собственности на жилое/нежилое помещение.

6.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом передается лицу, назначенному общим собранием Собственников жилых помещений.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, осуществляются путем размещения объявления на сайте Управля-

