

ЖЗ Техс.

ДОГОВОР № 1

управления многоквартирным домом

Г. Петрозаводск

«30» июля 2017 г.

ООО «УК Фирма Комфорт» , лицензия на осуществление деятельности по управлению МКД №1 от 27 марта 2015г., именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Старостина Павла Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Председатель правления ТСЖ «Архипова -8» действующего на основании пункта 12.2 Устава ТСЖ «Архипова-8», в лице Демина Павла Ивановича именуемые в дальнейшем «Товарищество» или «Собственники», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления, содержания, текущего ремонта и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Петрозаводск, ул Архипова, д. № 8 (далее по тексту документа – «договор управления») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения правления ТСЖ «Архипова-8» об управлении МКД Управляющей организацией, оформленного протоколом от «13» июля 2014 г. № 4

1.2. Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех Собственников МКД по адресу: г. Петрозаводск, ул Архипова, д. № 8.

1.3. При выполнении условий договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами и стандартами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, решениями общих собраний собственников помещений, членов ТСЖ, решениями правления ТСЖ «Архипова-8» .

1.4. Основные понятия, используемые в договоре, приведены в **Приложении №1** к настоящему договору.

1.5. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.6. Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством.

1.7. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416), Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», иными постановлениями Правительства РФ, условиями настоящего договора, решениями, принятыми Общим собранием, правлением ТСЖ «Архипова-8», порядком взаимодействия ТСЖ «Архипова-8» и Управляющей организации (**Приложение № 6**).

1.8. Управляющая организация обеспечивает высокие стандарты, нормы безопасности и управления эксплуатацией дома, предусмотренные Постановлениями Правительства РФ, статусом города Петрозаводска, как города Воинской Славы.

1.9. Собственники и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении Общих собраний. Оплата расходов на созыв и организацию проведения общего собрания производится за счет средств на содержание общего имущества. Регламент проведения общего собрания изложен в Приказе Минстроя России от 31.07.2014 N411/ пр. "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах".

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

1.10. Товарищество ведет свой сайт в Интернете, осуществляет руководство общественными формированиями, ведет ревизионную работу в соответствии со своим Уставом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечения прав потребителей, надлежащего содержания, эксплуатации и сохранности общедомового имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующими стандартами, а также предоставление качественных коммунальных услуг Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме и придомовым участком дома на законных основаниях.

2.2. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора и состав общего имущества в многоквартирном доме, передаваемого в управление, включая земельный участок (по состоянию на 01 мая 2017г.) представлены в **Приложении № 2**. Работы по содержанию общего имущества выполняются при обеспечении финансированием, принятием соответствующих решений правлением ТСЖ. Разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования определено в **Приложении № 10**.

2.3. **Предметом договора** является оказание качественных услуг и выполнение работ Управляющей организацией по надлежащему управлению многоквартирным домом, ведению бухгалтерского, налогового и статистического учета, в том числе ТСЖ, содержанию, сохранности, передаче в пользование, контролю и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, предоставлению качественных коммунальных услуг, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290, перечня коммунальных услуг, предоставление которых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме обеспечивается в рамках договора управления в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354, Собственникам за плату, указанную в разделе 4 договора, осуществление иной деятельности в интересах и по заданию Собственников.

Собственники помещений в доме ежегодно заказывают управляющей организации выполнение определенных, согласованных сторонами - перечня работ и услуг и обязуются заплатить за них установленную в договоре плату. Управляющая организация обязуется выполнить заказанный перечень работ и услуг, предоставить качественные жилищные и коммунальные услуги и предоставить отчеты (квартальные и годовой). Отчеты управляющей организации выполняются по установленным законом формам.

2.4. Средства на содержание и текущий ремонт, уплачиваемые Собственниками и нанимателями являются целевыми и могут быть использованы только на цели обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в здании и содержание придомовой территории (п. 2.1. настоящего договора).

2.5. При необходимости проведения капитального, текущего профилактического ремонта общего имущества Управляющая организация вносит предложение о проведении текущего профилактического ремонта на рассмотрение правления ТСЖ «Архипова-8».

В предложении должно быть указано:

- а. Необходимый объем работы по текущему и (или) капитальному ремонту;
- б. Ориентировочная стоимость материалов, необходимых для текущего и (или) капитального ремонта;
- в. Ориентировочная общая стоимость работ по текущему и (или) капитальному ремонту;
- г. Срок начала и окончания работ по текущему и (или) капитальному ремонту, не превышающий срок 6 месяцев;
- д. Порядок финансирования текущего и (или) капитального ремонта;
- е. Сроки гарантии качества работ;
- ж. Другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Документы предоставляются правлению в письменном виде, заверенными подписью уполномоченного лица и печатью организации.

2.6. Управляющая организация на основании решения Общего собрания ТСЖ «Архипова-8» выбирает на конкурсной основе организацию, которая будет исполнять ремонтные работы и заключает договор на оказание услуг с прошедшей конкурс

организацией. Подрядная организация утверждается протоколом из числа предложенных управляющей организацией на техническом совещании с правлением ТСЖ. Протокол выбора подрядной организации подписывается должностным лицом управляющей организации и председателем правления ТСЖ, либо лицом уполномоченным председателем правления ТСЖ. При этом помимо управляющей организации в качестве заказчика по договору подряда выступает ТСЖ «Архипова-8». ТСЖ «Архипова-8» осуществляет общий контроль организации и хода работ, а также принимает выполненные работы и подписывает наравне с управляющей организацией акты выполненных работ и иные в том числе на скрытые работы. Условие о приемке работ с участием ТСЖ «Архипова-8» в обязательном порядке включается в договор подряда.

2.7. Оплата подрядчику производится в следующем порядке: авансовая часть не должна превышать 30 % от суммы общих объемов работ. Окончательная выплата производится только после принятия выполненных работ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности Управляющей организации приведены в **Приложении № 7** к договору.

3.2. Права и обязанности Собственника приведены в **Приложении № 8** к договору.

4. ЦЕНА (ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ) ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стоимость услуг по настоящему договору устанавливается в размере платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а так же придомовой территории многоквартирного дома. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на период с 01.09.2017г. по 31.09. 2017г устанавливается в размере 24,71 руб./кв.м, в том числе на управление – 2,27 руб/кв.м. содержание общего имущества –19,55 руб/кв.м. С 01.10.2017г. тариф изменяется на основании решения общего собрания членов ТСЖ.

Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включает в себя:

а) стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом;

б) стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно **Приложениям №№ 3-4**, а так же нормам установленных другими нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации в сфере управления и обслуживания многоквартирных домов. В том числе стоимость коммунальных услуг, потребленных при содержании общего имущества МКД;

в) стоимость коммунальных ресурсов, определяется действующим законодательством Российской Федерации.

Денежные средства, поступающие от собственников помещений на счет управляющей организации на содержание и профилактический текущий ремонт, в соответствии с пп.14 п.1 ст.251 НК РФ, являются средствами целевого финансирования.

Денежные средства, поступающие от аренды и пользования общего имущества собственников на счет управляющей организации, являются накопительными, целевыми и используются исключительно по решению общего собрания членов ТСЖ, Резервный фонд ТСЖ (вклады ТСЖ) формируется и используется в соответствии с Уставом ТСЖ.

Устанавливаются следующие размеры платы за пользование общим домовым имуществом собственников МКД с 01 июня 2017г.:

- 1) Сдача с 2017г. в пользование наружных стен дома для вывесок, табличек, объемных букв, световых коробов, комбинированных вывесок, за исключением официальных вывесок в соответствии с ФЗ «О рекламе», на уровне цокольного и первого этажей – 5000 -10000 руб. в месяц за 1кв.м. площади; рекламных щитов, баннеров размерами 3х6 метров – 10000-16000 руб/мес., 1,8х1,8 метров – 5000-6000 руб/мес.
- 2) Сдача с 2017г. в пользование общего имущества Интернет провайдерам для транзита сетей, размещения оборудования, с учетом используемой электроэнергии, в технических помещениях дома – 3000 руб/мес.
- 3) Сдача в 2017-2018г.г. в пользование рекламным фирмам стен лифтовых кабин для размещения рекламы формата А-4 – 5руб./сутки; формата А-3 – 10 руб/сутки.
- 4) Сдача с 2017г. в пользование (аренду) частей земельного участка для размещения рекламы – 200 руб. за один квадратный метр в месяц.
- 5) Подключение и пользование магистральными сетями канализации собственникам других домов с 2017г. 300 рублей в месяц.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги и равномерность распределения данных услуг – холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение вносится Собственником за период оказания услуги, по факту. Отопление МКД может быть досрочно завершено весной по решению правления ТСЖ.

4.3. Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждается решением Общего собрания по предложению управляющей организации, согласованному с правлением ТСЖ «Архипова-8» на основании следующих документов, представляемых Управляющей организацией в качестве обоснования предлагаемого ею тарифа (руб./м²):

— калькуляция затрат (плановая и отчетная) по дому на оказание услуг управления;

— информация Управляющей организации по дому за отчетный и предыдущие три года со всеми приложениями;

— объемы преференций, полученные от города, Республики КАРЕЛИЯ на нужды дома, включая текущую плату за аренду фасадов, помещений общего пользования и т.п.;

— другие документы по усмотрению правления ТСЖ «Архипова-8», имеющие значение для расчета тарифа.

4.4. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если таковым не предусмотрено иное, предварительно уведомив об этом Собственника.

4.5. Управляющая организация обязана информировать в установленном законом порядке, в письменной форме Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги с даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги в ином размере. Информирование осуществляется путём размещения данной информации на досках объявлений и сайте управляющей организации.

4.6. Расчётный период для оплаты услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему договору составляет один календарный месяц.

4.7. Срок внесения платежа устанавливается до **25 числа месяца**, следующего за истёкшим месяцем. При этом Собственники и наниматели помещений обязаны вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и за коммунальные услуги за прошедший месяц до окончания установленного срока её внесения или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в счёт будущих месяцев.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги по отоплению и на общедомовые нужды.

4.9. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату, предусмотренную п. 4.1. настоящего договора, и плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учётом льгот. При этом граждане обязаны представить Управляющей организации документы, подтверждающие право на льготы.

4.10. По окончании каждого квартала с момента вступления настоящего договора в силу управляющая организация составляет акт о выполненных работах по текущему и капитальному ремонту. В случае невыполнения отдельных видов предусмотренных работ, Управляющая организация производит. В случае не выполнения, некачественного выполнения работ ТСЖ «Архипова-8» в лице председателя правления вправе требовать соразмерного уменьшения цены либо безвозмездного устранения недостатков в согласованный Сторонами срок, за счет Управляющей организации.

4.11. Смета доходов и расходов, стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (тариф), а также стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом (тариф) утверждается на один год Общим собранием Собственников на основании предложения Управляющей организации.

В случае не принятия Собственниками решения об утверждении новой Сметы доходов и расходов, до их изменения действует (не более трех месяцев) ранее утвержденная стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае не принятия предлагаемой сметы ранее существующая смета доходов и расходов индексируется на годовой процент инфляции, установленный Правительством РФ, за прошедший год.

4.12. Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества (Смета доходов и расходов) в многоквартирном доме утверждается ежегодно и распределяется согласно **Приложениям № № 3-4** к договору и не могут быть изменены до следующего утверждения Общим собранием Собственников. Кроме случаев предусмотренного п.4.1, п.4.11 Договора

4.13. Плата за управление многоквартирным домом, содержание, ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (счетов – квитанций). Обязанность по предоставлению плательщикам жилищных и коммунальных услуг, предусмотренных настоящим договором, платежных документов лежит на Управляющей организации. Доставка платежных документов осуществляется Управляющей организацией или привлеченными организациями связи до почтовых ящиков Собственников по почтовому адресу помещения до **пятнадцатого** числа ежемесячно. Средства собственников помещений в МКД, поступающие на счета управляющей организации для финансирования проведения текущего ремонта, капитального ремонта общего имущества в МКД, в соответствии с пп.14 п.1 ст.251 НК РФ, относятся к средствам целевого финансирования. Решение о проведении профилактического текущего ремонта и капитального ремонта общего имущества принимается правлением ТСЖ.

Оплата по платежным документам собственниками осуществляется любым удобным способом, через банки (кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы. Оплата осуществляется безналичным расчетом.

4.14. Платежные документы (счета – квитанции), формируемые Управляющей организацией, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным в соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19 сентября 2011 г. N 454 , в частности: адрес помещения, площадь помещения, сведения о Собственнике (нанимателе), количество проживающих (если такую информацию предоставил Собственник), зарегистрированных граждан; наименование управляющей организации, ее реквизиты, адрес, номера контактных телефонов, факса; наименование, телефоны аварийно-диспетчерских служб; указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых жилищных и коммунальных услуг, единицы измерения, объемы и стоимость жилищных и коммунальных услуг; сведения о перерасчетах, сведения о размере задолженности за предыдущие расчетные периоды, показания всех общедомовых приборов учета – ХВС, ГВС, тепловой энергии, электроэнергии. Платежный документ должен содержать информацию о начисленных платежах по структуре тарифов, приведенных в **Приложении № 5** к настоящему договору.

4.15. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и не указанные прямо в Приложениях к договору могут выполняться Управляющей организацией за дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг компании по заявлению Собственника. Прейскурант платных услуг доводится до потребителей ежегодно в первом квартале на сайте управляющей организации.

4.16. В случае, когда ТСЖ «Архипова-8» и Управляющая организация не могут прийти к согласованному варианту Сметы доходов и расходов на следующий год, управляющая организация оформляет разногласия актом и выносит решение о созыве Общего собрания с повесткой дня, включающей вопрос о расторжении договора управления многоквартирным домом.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации штрафные санкции — пени, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.3. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную и (или) гражданско-правовую ответственность за:

а) нарушение качества предоставления Собственнику коммунальных услуг, ненадлежащее управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, недостатков работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также вследствие не предоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых жилищных и коммунальных услугах;

в) убытки, причиненные Собственнику в результате действия или бездействия Управляющей организации;

г) убытки, причиненные Собственнику в результате действия или бездействия третьих лиц, привлекаемых Управляющей организацией для выполнения работ и оказания услуг.

д) моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный Собственнику вследствие нарушения Управляющей организацией прав Собственника, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

5.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.5. Собственник несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт мест общего пользования в случаях:

а) неисполнения законных предписаний Управляющей организации и (или) контролирурующих, надзорных органов;

б) отказа от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном законодательством.

5.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

В случае если, проведение текущего либо капитального ремонта дома объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровья проживающих, обеспечения их безопасности, а также в случаях выдачи Управляющей организации со стороны контролирующих органов обязательных для исполнения предписаний по проведению текущего либо капитального ремонта дома, и при отказе Собственников от его проведения и финансирования, Управляющая организация не несет ответственности за не проведение указанных работ.

5.7. Собственники, не обеспечившие допуск в свое жилое помещение специалистов Управляющей организации и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией, ТСЖ и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Цели контроля управляющей организации: улучшение качества жилищно-коммунального обслуживания; снижение затрат на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с сохранением качества услуги.

6.2. Контроль выполнения Управляющей организацией обязательств по договору осуществляется:

Путем осуществления контрольных функций за деятельностью Управляющей организации рабочими органами собственников помещений многоквартирного дома — Председателем правления ТСЖ «Архипова-8», комиссиями, членами правления ТСЖ «Архипова-8», ревизионной комиссией (ревизором) в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», иным законодательством и настоящим договором.

6.3. В соответствии с разделом VIII ЖК РФ Собственники помещений в многоквартирном доме: Председатель правления ТСЖ «Архипова-8», ревизионная комиссия (ревизор), как избранные органы собственников помещений, вправе и должны контролировать:

- выполняются ли все работы, предоставляются ли все услуги, указанные в перечне работ и услуг договора управления многоквартирным домом;

- соблюдаются ли периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг;
- выполняются ли работы в полном объеме (если показатели объема установлены в договоре);
- соответствует ли качество работ и услуг показателям, установленным договором.

Способы осуществления контроля Председателем правления ТСЖ «Архипова-8», членами правления, ревизионной комиссией (ревизором):

- Присутствие при выполнении отдельных работ или услуг;
- Документарные проверки.
- Ознакомление с содержанием технической документации на многоквартирный дом, которую ведет управляющая организация и в которой отражаются факты выполнения работ и услуг, их качество (журналы технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества; журнал аварийно-диспетчерской службы, журналы учета общедомовых коммунальных ресурсов, акты приемки работ подрядчиков и др.); документарные проверки, в том числе, проверки:
 - — проведенных перерасчетов по оплате коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (при установлении фактов не предоставления услуг (невыполнения работ) или нарушениях их качества;
 - — условий заключенных управляющей организацией от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), полученных управляющей организацией доходов по таким договорам, расходования этих доходов в соответствии с решением общего собрания;
- Проведение регулярных (один раз в квартал) встреч с уполномоченным представителем управляющей организации для рассмотрения отчета управляющей организации об исполнении плана работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, других обязательств по договору.

6.4. В случаях:

- - нарушения объемов и качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- - нарушения объёмов и качественных параметров предоставления коммунальных услуг;
- - причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан,
- - причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома;
- - неправомерных действий Собственника,

по требованию любой из сторон договора составляется Акт о нарушении условий договора. Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственниками за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда общему имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

Если в течение четырех часов в дневное время (с 9.00 до 17.15 в рабочие дни) или в течение двенадцати часов в оставшееся (с 17.16 до 8.59 по местному времени) время, в выходные и праздничные дни выезд не осуществляется, с момента сообщения в аварийно-диспетчерскую службу о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.5. Акт составляется в произвольной форме. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), общему имуществу собственников, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.7. При обнаружении ТСЖ «Архипова-8», собственниками факта (фактов) неисполнения управляющей организацией обязательств по договору управления могут предприниматься следующие действия:

1. В случае если управляющая организация не реагирует на требования ТСЖ «Архипова-8», собственников и не устраняет выявленные нарушения выполнения договорных обязательств, что приводит к нарушению прав потребителей, ухудшению состояния многоквартирного дома, условий проживания в нем, или не предоставляет информацию в соответствии с настоящим договором, ТСЖ «Архипова-8» может обратиться в орган государственного жилищного надзора и иные надзорные органы.
2. В случае если управляющая организация систематически нарушает условия договора управления, собственники помещений в доме не удовлетворены результатами ее работы по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома и хотят отказаться от ее услуг, ТСЖ «Архипова-8» предпринимает шаги по одностороннему отказу собственников помещений от исполнения договора управления.
3. ТСЖ «Архипова-8» могут привлекать аудиторскую фирму (аудитора) для дачи заключения по отчету Управляющей организации. Оплата работы аудиторской фирмы (аудитора) производится за счет средств от сдачи в аренду общего имущества МКД.
4. ТСЖ «Архипова-8» может привлекать для контроля качества и объема выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, обращаться в соответствующие государственные органы и органы местного самоуправления за счет средств от сдачи в аренду общего имущества МКД и процентов от вкладов.

6.8. ТСЖ «Архипова-8», члены комиссий ТСЖ, ревизор, члены ревизионной комиссии, старшие подъездов, собственники вправе знакомиться с документами Управляющей организации, в том числе договорами, актами приемки работ или услуг, платежными и иными документами, получать их заверенные копии, а также получать доступ ко всем элементам общего имущества многоквартирного дома.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Общее собрание собственников помещений в МКД является высшим органом управления МКД. Решения общего собрания являются обязательными для управляющей организации, всех лиц пользующихся жилыми и нежилыми помещениями в данном доме.

7.2. Текущую деятельность по участию в управлении МКД совместно с Управляющей организацией от лица Собственников, в период действия настоящего Договора, осуществляет ТСЖ «Архипова-8». Лицами, уполномоченными собственниками помещений на осуществление информационного взаимодействия с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом являются: Председатель правления ТСЖ «Архипова-8», на время отсутствия председателя - заместитель председателя правления ТСЖ «Архипова-8».

Представителями управляющей организации, уполномоченными на осуществление информационного взаимодействия с собственниками помещений в многоквартирном доме являются: директор, главный инженер, главный бухгалтер.

7.3. Все работы по текущему ремонту общего имущества МКД производятся в объеме денежных средств на накопительном счете дома. Источник формирования – ежемесячная плата за жилое/нежилое помещение и/или целевые сборы. Средства на текущий ремонт являются целевыми взносами Собственников.

7.4. По решению общего собрания собственников помещений, возможно дополнительное привлечение денежных средств собственников (целевые платежи) на проведение необходимых работ по текущему ремонту и развитию общего имущества МКД.

7.5. Стороны согласились, что Собственник не требует от Управляющей организации проведения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, если такие требования не обеспечены соответствующим решением общего собрания или ТСЖ «Архипова-8».

7.6. Стороны согласились, что в случае оказания услуг и выполнения работ Исполнителями (подрядными и обслуживающими организациями) с ненадлежащим качеством и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация снижает размер оплаты таким Исполнителям и направляет сэкономленные денежные средства в резервный фонд ТСЖ «Архипова-8».

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Договор считается заключенным по истечении 30 дней с момента его подписания Сторонами и действует один год. Управляющая организация за один месяц до истечения срока действия договора письменно информирует правление ТСЖ «Архипова-8» об истечении срока действия договора управления многоквартирным домом. В случае отсутствия разногласий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным договором.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. в одностороннем порядке с соблюдением соответствующих норм действующего законодательства:

а). По инициативе правления ТСЖ:

- в случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации при неисполнении Управляющей организацией условий настоящего Договора. Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не менее чем за два месяца до предполагаемого прекращения действия настоящего Договора;

- Договор считается досрочно расторгнутым, если правление ТСЖ в установленном порядке приняло решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за два месяца до его окончания ТСЖ «Архипова-8» направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, выписку из протокола общего собрания.

б). По инициативе Управляющей организации:

- в случае существенного изменения обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством.

Договор считается досрочно расторгнутым, если Управляющая организация приняла решение о прекращении договорных отношений и за один месяца, направило Собственникам (Товариществу) уведомление о досрочном расторжении договора.

8.2.2. по взаимному соглашению сторон;

8.2.3. в судебном порядке;

8.2.4. в случае ликвидации Управляющей организации;

8.2.5. по обстоятельствам непреодолимой силы, (форс /мажор)

8.2.6. в случае отзыва лицензии на осуществление деятельности по управлению МКД с момента заключения договора управления с новой управляющей организацией.

8.3. В случае расторжения Договора по инициативе Управляющей организации, одновременно с уведомлением Собственников, Управляющая организация уведомляет администрацию муниципального образования г. Петрозаводска и Государственную жилищную инспекцию Республики Карелия.

8.4. Изменения Договора, возможны путем подписания дополнительных соглашений, прилагаемых к настоящему Договору на основании:

- инициативы Управляющей организации;

- инициативы ТСЖ «Архипова-8».

8.5. Дополнительные соглашения подписываются от лица Собственников Председателем Правления ТСЖ «Архипова-8» и подлежат утверждению на ближайшем общем собрании собственников.

8.6. В случаях возникновения разногласий между ТСЖ «Архипова-8» и Управляющей организацией, а также в случае необходимости внесения изменений и дополнений в настоящий договор, иницилирующая Сторона письменно уведомляет другую Сторону (вручением под роспись, или заказным письмом) о характере и причинах предлагаемых предложений и изменений.

8.7. Сторона, получившая уведомление, в течение тридцати календарных дней, рассматривает поступившие предложения и при необходимости составляет протокол разногласий, надлежащим образом уведомляя противоположную сторону (вручением под роспись, или заказным письмом).

8.8. В случае отсутствия разногласий, Стороны подписывают предлагаемые изменения, дополнения, соглашения к настоящему договору.

8.9. В случае отсутствия возможности урегулировать разногласия способами, указанными в настоящем договоре, вопрос считается снятым с обсуждения, или выносится на общее собрание собственников помещений в МКД, в порядке предусмотренным ЖК РФ.

8.10. Решения общего собрания считается обязательным для выполнения всеми Сторонами, если они не противоречат настоящему договору и действующему законодательству РФ.

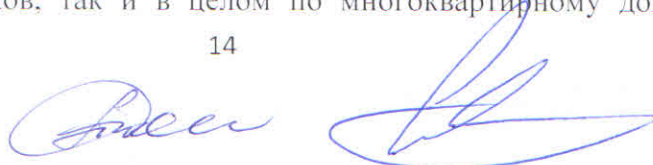
8.11. Все документы, предоставляемые Управляющей организацией, находящиеся как на официальном сайте, так и на бумажных носителях должны быть оформлены согласно требованиям ГОСТ Р 6.30-2003 «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов» и Указ Президиума ВС СССР от 04.08.1983 № 9779-Х (ред. от 08.12.2003) «О порядке выдачи и свидетельствования предприятиями, учреждениями и организациями копий документов, касающихся прав граждан», в соответствии с действующей редакцией.

8.12. Правление ТСЖ назначает уполномоченных лиц для приёма-передачи технических и финансовых документов новой управляющей компании, которую изберёт Общее собрание.

8.13. В случаях утраты технической документации на многоквартирный дом, ее восстановление, осуществляется Управляющей организацией за свой счет.

8.14. При одностороннем отказе от исполнения или расторжении договора управления многоквартирным домом по инициативе Собственников, Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую и финансовую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья либо Собственнику, указанному в решении Общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

8.15. Наличие какой-либо задолженности перед Управляющей организацией со стороны, как отдельных Собственников, так и в целом по многоквартирному дому, не может



служить основанием для воспрепятствования передаче технической и финансовой документации (через председателя правления ТСЖ «Архипова-8») новой управляющей организации, если Общее собрание примет решение о расторжении договора управления многоквартирного дома.

8.16. Настоящий договор составлен на ___ листах, все листы подписаны сторонами, один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй – передается председателю правления ТСЖ «Архипова-8» после подписания данного договора. Управляющая организация в месячный срок заключает договора со всеми собственниками не членами ТСЖ. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью. Собственники вправе получить ксерокопию настоящего договора. Копии настоящего договора выдаются управляющей организацией собственникам беспрепятственно при их обращении в управляющую организацию.

8.17. Если какое-то из положений договора будет признано недействительным, законность его остальных положений от этого не утрачивается.

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

9. ФОРС-МАЖОР.

9.1. Стороны освобождаются от исполнения своих обязательства в соответствии с настоящим договором, при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон, военные действия, массовые беспорядки, природные катаклизмы, стихийные бедствия и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более трех месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не должна требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно (в течении десяти рабочих дней), известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

Приложения:

Приложение № 1 – Термины, применяемые в договоре и их толкование на 5 листах.

Приложение № 2 – Состав общего имущества в многоквартирном доме, передаваемого в управление, включая земельный участок на 3 листах.

Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме на 3 листах.

Приложение № 4 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 5 листах.

Приложение № 5 – Тарифы на жилищно-коммунальные услуги на 1 листах.

Приложение № 6 – Порядок взаимодействия ТСЖ «Архипова-8» и управляющей организации на 9 листах.

Приложение № 7 – Права и обязанности Управляющей организации на 7 листах.

Приложение № 8 – Права и обязанности Собственника на 7 листах.

Приложение № 9 Условия изменения платы на 5 листах.

Управляющая организация:	Товарищество:
ООО «УК Фирма Комфорт» Юридический адрес: 185000, г. Петрозаводск, ул. Суоярвская, д.30а	ТСЖ «Архипова-8»
ИНН/КПП 1001266252/100101001	Юридический адрес: РК, г. Петрозаводск
ОГРН 1121001022670	Ул. Архипова, д. 8
ИНН/КПП 1001266252/100101001	ИНН 1001232704
Расчетный счет 40702810525000106829	КПП 100101001
Карельское ОСБ № 8628 г. Петрозаводск	
Кор. Счет 30101810600000000673	
Тел/факс: 72-03-55	
БИК 048602673	

Подписи:

Директор Управляющей организации:

П.В. Старостин

Председатель правления ТСЖ «Архипова-8»:

Архипова И.И. Демин