

# Договор управления многоквартирным домом № 13/213

Калужская область  
г. Обнинск

«01» сентября 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания»: ОГРН 1074025007704, ИНН 4025415420 в лице директора Ключева Виталия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «Э-17», расположенного по адресу г. Обнинск, ул. Энгельса, д. 17, общая площадь дома 2226,8 м<sup>2</sup>, свидетельство о государственной регистрации юридического лица «Э-17» № 1084025005217 от 30 октября 2008г, в лице председателя Правления «Э-17»

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на Уставе и решениях общих собраний Собственников жилья, именуемое в дальнейшем «ТСЖ» с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, тем самым делегировав в полном объеме права ТСЖ на управление вышеуказанным многоквартирным жилым домом «УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ».

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключён на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе № 3 от «28» октября 2008 г. и хранящегося по адресу Калужская обл., г. Обнинск, ул. Королёва д. 23.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами Калужской области, г. Обнинска.

1.4. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также организация предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

## 2. Термины, используемые в Договоре

2.1. **Многоквартирный дом** (далее МКД) – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нём многоквартирный дом, в котором отдельные части (помещения), предназначенные для жилых или иных целей находятся в собственности физических или юридических лиц, остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

2.2. **Помещение** – выделенная обособленная часть МКД, предназначенная для самостоятельного использования.

### 2.3. **Общее имущество в МКД:**

а) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

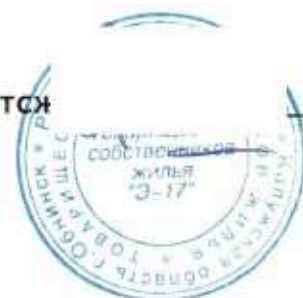
б) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой, спортом и подобных мероприятий.

в) крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

Управляющая компания



Председатель ТСЖ





г) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.4. **Содержание общего имущества МКД** – комплекс работ и услуг, обеспечивающих контроль за состоянием объектов жилищного фонда, поддержание их в технически исправном состоянии и работоспособности.

2.5. **Ремонт общего имущества МКД** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) отдельных элементов, оборудования, инженерных систем для поддержания эксплуатационных показателей МКД.

2.6. **Потребитель** – гражданин, использующий жилищно-коммунальные услуги для личных и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.7. **Управляющая компания** – коммерческая организация, осуществляющая управление жилищным фондом.

2.8. **Собственник помещения** – физическое или юридическое лицо, владеющее жилым или нежилым помещением в МКД по праву частной собственности, а также муниципалитет или государство, владеющее помещениями по праву муниципальной (государственной) собственности.

### 3. Предмет договора

3.1. По настоящему Договору ТСЖ «Э-17» поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства за плату организовать выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, организовать предоставление коммунальных услуг и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД по адресу: **Калужская область, город Обнинск, ул. Энгельса д.17.**

3.2. Состав общего имущества дома указан в Приложении № 1.

3.3. Перечень работ и услуг, связанных с управлением и содержанием общего имущества дома, оплачиваемых за счёт платы за содержание жилья, содержится в Приложении № 2.

3.4. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества МКД, содержится в Приложении № 3.

3.5. Перечень жилищно-коммунальных услуг с указанием норматива потребления и тарифа приведён в Приложении № 4.

3.6. Периодичность услуг и работ по содержанию общего имущества МКД приведена в Приложении № 5.

3.7. Предельные сроки устранения неисправностей, возникающих в МКД, указаны в Приложении № 6.

3.8. Указанные Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора управления МКД.

3.9. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, перечня коммунальных услуг осуществляется решением общего собрания Собственников помещений МКД.

### 4. Права сторон

#### 4.1 ТСЖ имеет право:

4.1.1. На получение работ и услуг надлежащего качества и в полном объёме.

4.1.2. На устранение Управляющей компанией недостатков в предоставлении работ и услуг в сроки, определяемые законодательством РФ и настоящим Договором управления МКД.

4.1.3. На получение в срок платёжных документов, иных документов, связанных с управлением МКД.

4.1.4. Заявлять письменные и устные претензии по качеству работ и услуг, оказываемых Управляющей компанией.

4.1.5. Обжаловать действия Управляющей компании в порядке, определённом действующими нормативными правовыми актами РФ.

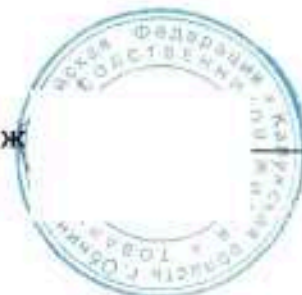
4.1.6. Получать у Управляющей компании любую необходимую информацию, связанную с управлением МКД, включая информацию о договорах с поставщиками жилищно-коммунальных услуг, в установленные законом сроки.

Управляющая компания



Председатель ТСЖ

- 2 -





4.1.7. Участвовать в осмотрах общего имущества МКД, проводимых в целях контроля за его сохранностью, объёмами и качеством выполняемых работ, предоставленных услуг в рамках настоящего Договора.

4.1.8. Принимать участие в организованных Управляющей компанией комиссиях по приёмке и сдаче в эксплуатацию объектов общего имущества после проведения ремонтных работ.

4.1.9. Вносить на рассмотрение Управляющей компании предложения по проведению текущего и капитального ремонта общего имущества.

4.1.10. Извещать Управляющую компанию о нарушениях данного Договора со стороны отдельных Собственников МКД.

4.1.11. Требовать от Управляющей компании в установленном законом порядке возмещения убытков, понесённых в результате нарушения последней своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.12. Иные права, предусмотренные законодательством РФ.

#### **4.2. Управляющая компания имеет право:**

4.2.1. Осуществлять контроль за содержанием общего имущества МКД и потреблением коммунальных услуг путём проведения осмотров инженерного оборудования МКД, в том числе расположенного в помещениях ТСЖ.

4.2.2. Принимать к Собственнику меры, предусмотренные Договором, в случае нарушения сроков платежей и других обязательств по данному Договору.

4.2.3. В случае просрочки платежа более 3-х месяцев Управляющая компания имеет право взыскать задолженность с Собственника в судебном порядке.

4.2.4. За несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги взымать с должников пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящем пункте размера пеней не допускается.

4.2.5. Приостанавливать и (или) ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях и в порядке, предусмотренных действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными Правительством РФ.

4.2.6. В соответствии с законодательством РФ, нормативными правовыми актами Калужской области, г. Обнинска и при наличии технических возможностей осуществлять действия по согласованию переустройства и (или) перепланировки общего имущества МКД и помещений, занимаемых ТСЖ, контролировать производство работ по переустройству и перепланировке.

4.2.7. Самостоятельно определять способы выполнения работ по настоящему Договору, привлекать необходимый персонал, третьих лиц (субподрядчиков), имеющих лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий по выполнению работ, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.8. Выносить на общее собрание ТСЖ свои предложения о необходимости текущего и капитального ремонта, объёме работ, стоимости материалов, определении источника финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с предметом настоящего Договора.

4.2.9. В случае недостаточного объёма финансирования со стороны ТСЖ коммунальных услуг и услуг специализированных организаций, Управляющая компания оставляет за собой право на использование средств из фонда текущего ремонта на погашение данной задолженности с последующим их возмещением после погашения задолженности со стороны ТСЖ.

4.2.10. На основании поручения ТСЖ вести расчёты по оплате за жилое помещение, коммунальные и иные услуги по настоящему Договору с нанимателями (арендаторами) помещения, принадлежащего ТСЖ.

4.2.11. После письменного согласования с ТСЖ заключать договоры аренды общего имущества МКД, осуществлять сбор арендной платы по заключённым договорам на расчётный счёт Управляющей компании. Средства, полученные за счёт аренды общего имущества МКД, должны использоваться только на нужды дома по решению ТСЖ.

Управляющая компания



Председатель ТСЖ





4.2.12. Получать вознаграждение за работу по заключению договоров аренды и осуществлению контроля над выполнением арендаторами условий договоров аренды общего имущества МКД в размере 10% от арендной платы.

4.2.13. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.14. Требовать от Собственника, в установленном законом порядке, возмещения убытков, понесённых в результате нарушения последним обязательств по настоящему Договору.

4.2.15. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику помещений МКД.

4.2.16. Требовать допуска представителей Управляющей компании, аварийно-диспетчерской службы в помещения Собственника для проведения работ по устранению аварийной ситуации. В случае отсутствия Собственника помещения, по вине которого произошла аварийная ситуация, требовать от Правления ТСЖ содействия в допуске в помещение Собственника для ликвидации аварийной ситуации.

4.2.17. Иные права, предусмотренные законодательством РФ.

## 5. Обязанности сторон

### 5.1. Управляющая компания обязана:

5.1.1. Поддерживать в надлежащем состоянии принятый на управление МКД в соответствии с требованиями действующих СНиП, Правил технической эксплуатации жилищного фонда, Правил предоставления коммунальных услуг, Закона о защите прав потребителей, с учётом предложений собственников помещений в МКД.

5.1.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством РФ, установленного качества и в необходимом объёме.

5.1.3. Обеспечить предоставление услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации, текущему ремонту, санитарному содержанию общего имущества МКД, придомовой территории с расположенными на ней элементами озеленения и внешнего благоустройства в пределах границ земельного участка.

5.1.4. При наличии соответствующего финансирования со стороны собственников помещений МКД, бюджетов различного уровня оказывать услуги по организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД с учётом предложений Собственников помещений в данном МКД.

5.1.5. Обеспечить выполнение работ по текущему ремонту общего имущества МКД с учётом предложений и в объёме финансирования со стороны Собственников в данном МКД.

5.1.6. Принимать от Собственника плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также плату за коммунальные услуги для предприятий коммунального комплекса.

5.1.7. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, финансово-хозяйственную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

5.1.8. Проводить осмотр конструктивных элементов здания, внутридомовых инженерных систем, находящихся в МКД и предназначенных для обслуживания более одного помещения, осмотр придомовой территории и элементов внешнего благоустройства в пределах границ земельного участка, на котором расположен МКД. Готовить перечень работ, необходимых для нормальной эксплуатации и содержания МКД.

5.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.

5.1.10. Своевременно, в соответствии с действующим законодательством, информировать Собственника об изменении цен и тарифов за предоставляемые жилищные и коммунальные услуги.

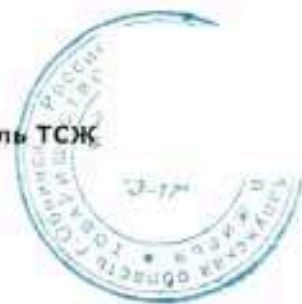
5.1.11. Своевременно, в соответствии с действующим законодательством, информировать Собственника о сроках предстоящего планового перерыва предоставления коммунальных услуг путём размещения объявлений на подъездах дома.

5.1.12. Участвовать во всех проводимых проверках (в том числе проводимых по инициативе Собственника) и инспекциях общего имущества МКД, а также в составлении актов о снижении объёмов и (или) качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

Управляющая компания



Председатель ТСЖ





5.1.13. Своевременно принимать меры по устранению выявленных недостатков, возникших по вине Управляющей компании и привлечённых подрядных организаций. В необходимых случаях взыскивать неустойку или возмещать причинённый ущерб в судебном порядке.

5.1.14. Осуществлять контроль за использованием жилых и нежилых помещений по назначению, за наличием разрешения на выполнение работ по переоборудованию и перепланировке помещений МКД.

5.1.15. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять отчёт о выполнении Договора управления за предыдущий год путём размещения данного отчёта на 1-м этаже каждого подъезда МКД или размещение на сайте Управляющей компании.

5.1.16. В течение 30 дней после окончания срока действия Договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением этим домом документы вновь выбранной управляющей организации.

5.1.17. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки. В течение месяца со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. В случае необходимости получения дополнительной информации указанный срок может быть продлён с уведомлением Собственника о продлении срока.

5.1.18. Выдавать Собственникам платёжные документы не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчётным.

5.1.19. Принимать плату за участие, совместно с представителями ресурсоснабжающей организации, в приёмке индивидуальных (квартирных) приборов учёта коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний прибора учёта и поверочных интервалов.

5.1.20. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением аварийных, чрезвычайных и неотложных ситуаций.

5.1.21. Вести разъяснительную и иную работу с неплательщиками жилищно-коммунальных и иных услуг по настоящему Договору.

5.1.22. Оказывать информационную и методическую помощь в организации и проведении общих собраний собственников помещений МКД.

5.1.23. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

## **5.2. Собственник обязан:**

5.2.1. Использовать занимаемое помещение в соответствии с действующими правилами пользования помещениями в МКД строго с его назначением, с учётом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан.

5.2.2. При обнаружении неисправностей в помещении и доме в целом немедленно принимать меры к их устранению и (или) сообщать о них в Управляющую компанию.

5.2.3. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специальные места, строительный мусор вывозить самостоятельно за свой счёт в специально отведённые для этого места.

5.2.4. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, радиоактивные, токсичные и взрывопожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

5.2.5. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях птиц, животных и пчёл. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

Управляющая компания



Председатель ТСЖ





5.2.6. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, не сбрасывать крупногабаритный мусор в мусоропровод.

5.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождений коридоров, лестничных клеток, запасных выходов, лоджий, балконов. Выполнять другие требования пожарной безопасности.

5.2.8. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электросети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещения или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещения без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать в помещении выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

з) не использовать пассажирские лифты для перевозки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, перепланировке помещения;

м) не производить ремонтные работы в рабочие дни с 22<sup>00</sup> до 8<sup>00</sup>, в выходные дни с 19<sup>00</sup> до 10<sup>00</sup>;

н) не осуществлять парковку автомашин на газонах, у подъездов МКД, в местах, препятствующих вывозу мусора;

о) не мыть автомашины у МКД и на придомовой территории.

5.2.9. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию. Использовать энергоносители в пределах норм, определённых в проектной документации дома.

5.2.10. Выполнять за счёт собственных средств текущий ремонт занимаемого помещения.

5.2.11. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для проведения осмотра технического и санитарного состояния внутридомовых инженерных коммуникаций, санитарно-технического и другого оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб – в любое время.

5.2.12. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей компании и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учёта, а также в любое время для ликвидации аварий.

5.2.13. При наличии зашивки на внутридомовых инженерных сетях в жилом или нежилом помещении, в случае возникновения необходимости за свой счёт произвести её снятие, а также работы по её восстановлению.

5.2.14. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг.

5.2.15. В случае временного отсутствия представлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

Управляющая компания



Председатель ТСЖ



5.2.16. Производить переустройство и (или) перепланировку занимаемых Собственником помещений только с согласования органа местного самоуправления (соответствующего структурного подразделения, уполномоченного на выдачу согласований на переустройство и (или) перепланировку) при наличии утвержденных проектов, изготовленных в установленном порядке.

5.2.17. Нести расходы на содержание общего имущества МКД пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество МКД.

5.2.18. Оплачивать потребленные в МКД коммунальные ресурсы в полном объеме, в том числе и используемые на общедомовые нужды.

5.2.19. Своевременно и полностью вносить Управляющей компании плату за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД соразмерно площади занимаемого помещения, плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, совместно проживающих в жилом помещении.

5.2.20. Подтверждать право на меры социальной поддержки (льготы) в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

5.2.21. Сообщать в течение 7 календарных дней в письменной форме Управляющей компании о смене Собственника помещения. О сдаче помещения в найм (поднайм) и (или) в аренду (субаренду), о проживании временных жильцов. Предупреждать нового Собственника, нанимателя, временного жильца об имеющихся правах и обязанностях по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

5.2.22. Сообщать о количестве проживающих временных жильцов с указанием паспортных данных, а также основания и периода проживания.

5.2.23. Полностью выполнять обязанности по данному Договору до передачи права собственности на помещение или до прекращения действия данного Договора.

5.2.24. Не допускать размещения в помещении промышленных и других опасных производств.

5.2.25. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

## 6. Дополнительные условия

6.1. ТСЖ обязано нести расходы на содержание и ремонт принадлежащих ему помещений. ТСЖ обязано поддерживать данные помещения в надлежащем состоянии, соблюдая права и законные интересы соседей.

6.2. Предложения, жалобы и замечания, касающиеся выполнения условий данного Договора, подаются ТСЖ в письменной форме. Регистрация предложений, жалоб и замечаний производится Управляющей компанией в журнале входящей корреспонденции. Ответ на свои письма ТСЖ должно получить в установленные законом сроки.

6.3. Оплата за коммунальные услуги производится по показаниям приборов учёта. Номера и показания общедомовых приборов учёта фиксируется в следующей таблице:

Вид прибора	Тип прибора	Заводской № прибора	Дата поверки	Поверочный интервал	Начальные показания прибора	Дата ввода в эксплуатацию, показания прибора на момент ввода в эксплуатацию
Электросчётчик						
Счётчик горячей воды						
Счётчик холодной воды						
Теплосчётчик						

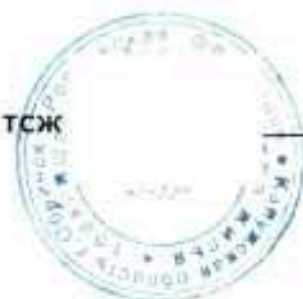
6.4. Выполнение дополнительных услуг, работ оформляется сторонами письменным дополнительным соглашением к данному Договору.

6.5. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества МКД находится в компетенции общего собрания Собственников МКД. Управляющая компания сообщает ТСЖ о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества МКД путём размещения информации в платёжных квитанциях, уведомлениях в подъездах МКД и др.

Управляющая компания



Председатель ТСЖ





Правление ТСЖ на основании полученного сообщения должно выступить инициатором общего собрания Собственников помещений в МКД. Повестка общего собрания Собственников помещений составляется с учётом предложения Управляющей компании.

6.6. Стоимость проведения капитального ремонта не включается в цену настоящего Договора и определяется отдельно на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД с учётом расчётов и рекомендаций Управляющей компании.

## 7. Цена договора и взаиморасчёты сторон

7.1. Цена договора управления определяется как сумма платы за помещения и коммунальные услуги, и включает в себя стоимость работ и услуг по управлению МКД, стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, стоимость коммунальных услуг.

7.2. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД должен обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ.

7.3. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД для Собственников нежилых помещений может устанавливаться отдельным договором.

7.4. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД для Собственников помещений устанавливается без проведения общего собрания Собственников, в размере утверждённого Постановлением Администрации города предельного размера платы для нанимателей муниципальных помещений, с момента принятия такого Постановления.

7.5. Общее собрание Собственников помещений в МКД проводится, если от Управляющей компании или Собственников поступили письменные предложения о принятии платы в ином размере, чем предельный размер платы для нанимателей муниципальных помещений.

7.6. В случае, если Администрация города не пересматривает предельный размер платы для нанимателей больше одного года или предельный размер платы для нанимателей изменился ниже уровня значения индекса-дефлятора, устанавливаемого Министерством экономического развития и торговли РФ, Управляющая компания в одностороннем порядке изменяет размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества соразмерно установленному индекс-дефлятору. Кроме того, Управляющая компания в одностороннем порядке изменяет (повышает, понижает) размер платы за содержание в случае общего имущества в случае изменения (повышения, понижения) стоимости услуг специализированных обслуживающих организаций (обслуживание лифта, вывоз мусора, обслуживание внутридомового газового оборудования и др.).

7.7. Цена настоящего Договора управления корректируется Управляющей компанией в случае изменения тарифов и нормативов потребления коммунальных и иных услуг, утверждённых в установленном законом порядке нормативными правовыми актами.

7.8. Размер платы за управление и содержание общего имущества МКД включает в себя обязательный объём работ, обеспечивающий благоприятные и безопасные условия проживания и рассчитывается на основании нормативных документов, разработанных «Центром муниципальной экономики и права» г. Москвы.

7.9. Стоимость работ по текущему ремонту рассчитывается с использованием действующих нормативов в текущем уровне цен и должна обеспечивать возмещение экономически обоснованных затрат Управляющей компании. При производстве ремонтно-строительных работ в жилом здании принимаются поправочные коэффициенты для учёта влияния условий производства работ.

7.10. Плата, вносимая Собственником помещения за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД соразмерна занимаемой им площади и определяется как произведение общей площади помещения, занимаемого Собственником, и тарифа на управление, содержание и ремонт общего имущества МКД.

7.11. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается, исходя из нормативов потребления этих услуг и тарифов, утверждённых для предприятий коммунального комплекса нормативно-правовыми актами. При наличии приборов учёта порядок расчёта за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.

7.12. За расчётный период по настоящему Договору принимается один календарный месяц.

Управляющая компания

Председатель ТСЖ



7.13. Счета-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг за расчётный период представляются плательщикам не позднее 10 числа месяца, следующего за расчётным месяцем.

7.14. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 20 числа месяца, следующего за расчётным месяцем.

## 8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

8.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за предоставление услуг по управлению, содержанию и ремонту, а также предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, если оно произошло вследствие обстоятельства непреодолимой силы или в результате издания акта органом государственной власти или местного самоуправления, вследствие чего качественное исполнение обязательств было невозможным.

8.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за возможные затопления подвальных помещений МКД, которые возникли в результате отсутствия дренажей, поступления грунтовых вод, аварий на магистральных трубопроводах вследствие не проведения или несвоевременного проведения работ по капитальному ремонту МКД, а также ошибок при проектировании или строительстве МКД (отметить в акте приема-сдачи).

8.4. В случае причинения вреда общему имуществу МКД по вине Собственника или совместно проживающих с ним лиц, Собственник возмещает расходы на ремонт (восстановление) и замену испорченного имущества.

8.5. В случае, если Собственник выполнил переустройство и (или) перепланировку, нарушающие законные права и интересы других Собственников МКД, Управляющая компания вправе обратиться в орган местного самоуправления с ходатайством о направлении в отношении Собственника иска о прекращении права собственности в соответствии с действующим законодательством.

8.6. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение обязательств в период его действия.

8.7. В случае, если действие Договора прекращается по решению общего собрания Собственников помещений МКД при реализации ими права выбора другой формы управления и принятия решения о выборе другой управляющей компании, Собственники помещений несут ответственность по возмещению расходов Управляющей компании, понесённых во время действия настоящего Договора.

## 9. Срок действия договора, порядок изменения и расторжения договора

9.1. Договор управления заключён сроком на 5 лет.

9.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием Собственников помещений в МКД в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Изменение настоящего Договора оформляется путём составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса РФ Управляющая компания вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесённых Управляющей компанией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесённых до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесённых расходов лежит на Управляющей компании. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.4. При отсутствии заявления от одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9.5. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей компанией и ТСЖ.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр настоящего Договора.

Управляющая компания



Председатель ТСЖ

- 9 -





## 10. Контроль и рассмотрение споров

10.1. Контроль над соблюдением условий настоящего Договора могут осуществлять компетентные организации в пределах прав, предоставленных им нормативно-правовыми актами.

10.2. В случае возникновения между Сторонами споров по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны обязуются принять все меры по разрешению их путём переговоров, в том числе с привлечением специалистов Администрации г. Обнинска Калужской области.

10.3. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, разрешаются в установленном действующим законодательством порядке.

## 11. Заключительные положения

11.1. Договор управления вступает в силу с «01» июня 2013г.

11.2. Во всём остальном, что не предусмотрено настоящим Договором управления, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ, Калужской области, города Обнинска.

## 12. Подписи Сторон

<b>Управляющая компания:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» Юридический адрес: 249038, Калужская область, г. Обнинск, ул. Любого, д. 10. Фактический адрес: 249038, Калужская область, г. Обнинск, ул. Королёва, д. 23. Тел. (48439) 4-19-77 ИНН/КПП 4025415420/402501001 р/с 40702810327170000009 в Калужском РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Калуга БИК 042908780 к/с 30101810100000000780	<b>ТСЖ «Э-17»:</b> Фактический адрес: 249032, Калужская область, г. Обнинск, ул. Энгельса, д. 17.  Тел. (48439) 3-94-21  ИНН 4025419591  КПП 402501001
Директор   В.Н. Ключев  М.п.  «01» <u>июня</u> 2013г.	Председатель правления ТСЖ «Э-17»    М.п.  «01» <u>июня</u> 2013г.