

ДОГОВОР №14 П/14а П.

на предоставление услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

г. Вологда

«31» августа 2009 года.

ООО «Управляющая компания «Жилстройиндустрия – сервис», именуемое по договору «Управляющая компания», в лице зам.директора Швецовы Ольги Алексеевны, действующего на основании доверенности №3/2 от 01.12.2011г., с одной стороны и

ТСЖ «Пречистенская набережная-14», именуемое по договору «ТСЖ», в лице председателя правления Малышева Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Термины и определения используемые в договоре.

Товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в ч.2,ст.136ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Управляющая компания - организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, вывоз и размещение ТБО на городской свалке.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

2. Цели и предмет договора.

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества многоквартирного жилого дома №14, №14а по Пречистенской набережной в г. Вологде (далее - «Объект»), решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений (квартир) в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему договору Управляющая компания по заданию ТСЖ (собственников дома) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме №14, №14а по Пречистенская набережная в г. Вологде предусмотренных настоящим договором, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную направленную на достижение цели управления домом деятельность.

Заключением/подписанием настоящего договора, собственник дает свое согласие на использование и предоставление конфиденциальной информации о его и совместно проживающих с ним несовершеннолетних членах его семьи, соответствующей требованиям регламентирующих получение конфиденциальной информации, согласно Порядка допуска к конфиденциальной информации. Обработка персональных данных и лиц, совместно с ним проживающих осуществляется в той степени, в которой это не противоречит и не требуется его согласия, в соответствии с нормами Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

2.3. При выполнении условий настоящего договора, помимо положений самого договора, стороны обязаны руководствоваться Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ и иным действующим законодательством РФ.

2.4. Настоящим договором ТСЖ(собственники) уполномочивают Управляющую компанию на заключение договоров от имени собственника(ов) на оказание коммунальных услуг (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, отпуск электроэнергии и т.п.) и обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта.

2.5. Услуги по текущему и капитальному ремонту Объекта предоставляются за отдельную плату, по заявкам собственников в Управляющую компанию, согласно составленной смете и /или тарифам Управляющей компании.

2.6. Перечень услуг и работ, указанный в подпунктах п.2.2. договора, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме выполняется Управляющей компанией строго в силу следующего: внутри помещения – выполняется по письменной заявке-вызову собственника/владельца помещения; вне помещения – выполняется самостоятельно. Плановые и периодические осмотры и ремонты оборудования и сетей, с периодичностью по установленным нормам, и включает в себя:

- обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома, находящихся вне помещения (квартиры) собственников/владельцев, в т.ч.: вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков в пределах установленных норм, за исключением сетей расположенных внутри помещений (квартир) собственников/владельцев;

- ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования;

- техническое обслуживание общего имущества дома не являющегося и находящегося вне жилых помещений (квартир) включает в себя: подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий, за исключением уборки строительного мусора и бытовых отходов оставленных собственниками/владельцами в местах общего пользования - уборка которых производится за отдельную плату по обоснованному требованию Управляющей компании, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы;

- а также все иные обязательные виды работ и услуг, предусмотренные действующим законодательством РФ для управляющей компании/организации.

2.7. Выполняемые работы в помещениях, в которых без согласования в установленном законом и градостроительными нормами порядке произошли изменения планировки помещения (квартиры), замена оборудования от проектных, изменения схем электро-, водоснабжения, отопления, газа – не входят в стоимости(тариф) за содержание жилья и оплачиваются отдельно по тарифам (прейскуранту цен) Управляющей компании.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Оказывать услуги надлежащего качества, выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Объекта.

3.1.2. Обеспечить сохранность технической и исполнительной документации.

3.1.3. В порядке установленным действующим законодательством, представлять информацию, связанную с исполнением настоящего договора.

3.1.4. Вести учет объемов выполненных работ по содержанию, текущему ремонту и коммунальным услугам Объекта в детализации, по усмотрению Управляющей компании.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников на качество предоставления услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту Объекта в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.6. Начислять квартирную плату:

- за содержание и текущий ремонт общего имущества Объекта, в соответствии с утвержденным собственниками тарифом;
- за коммунальные услуги, а также потерь по предоставляемым коммунальным услугам, согласно установленным тарифам энергоснабжающих организаций. Тарифы подлежат изменению в порядке, предусмотренном разделом 7 Жилищного кодекса РФ.

- возмещение затрат на обслуживание внешних коммунальных сетей согласно тарифов подрядной организации.

3.1.7. Информировать в письменной форме собственников путем размещения на информационном стенде в подъездах дома и в офисе Управляющей компании об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение.

3.1.8. Ежегодно, не позднее 30 марта года, следующего за отчетным предоставлять собственникам отчет о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год в письменной форме путем размещения на информационном стенде в подъездах дома и в офисе Управляющей компании.

3.1.9. По истечении 30 дней с момента прекращения настоящего договора, передать техническую и исполнительную документацию на Объект и иные связанные с управлением Объектом документы, вновь выбранной обслуживающей организации, управляющей организации, либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в нем, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников дома.

3.1.10. Снимать показания с общедомовых приборов учета (электроэнергии, отопления, холодного и горячего водоснабжения), с передачей показаний поставщикам коммунальных услуг для дальнейших расчетов с собственниками помещений Объекта.

3.1.11. Раз в квартал/полугодие производить сверку показаний поквартирных приборов учета электроэнергии, отопления, холодного и горячего водоснабжения, с общедомовыми приборами учета, по данным переданным собственниками помещений.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способы оказания (выполнения) услуг (работ) по содержанию, текущему ремонту Объекта и технической эксплуатации Объекта.

3.2.2. Управляющая компания оказывает услуги (работы) по настоящему договору в пределах начисленных и полученных средств от собственников помещений дома.

3.2.3. Привлекать к выполнению работ и оказанию услуг, предусмотренных настоящим договором, подрядные организации или индивидуальных предпринимателей, заключать сделки с третьими лицами в целях исполнения условий настоящего договора.

3.2.4. Оказывать собственникам и лицам, пользующимся помещениями Объекта, дополнительные услуги, в соответствии с утвержденными сметами/тарифами. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей компании.

3.2.5. Отказывать в предоставлении услуг по содержанию и текущему ремонту собственникам помещения в многоквартирном доме, в случае не внесения оплаты по коммунальным платежам, установленных настоящим договором, более чем за 2 месяца.

3.2.6. Отказывать в предоставлении услуг паспортного стола при не внесении собственником жилого помещения многоквартирного дома квартирной платы более 1 месяца.

3.2.7. В случае неполной или несвоевременной оплаты собственниками произведенных работ или оказанных услуг, временно, до погашения задолженности, сократить объем выполняемых работ или услуг пропорционально имеющейся задолженности. Не подлежат сокращению работы, связанные с обеспечением работоспособности и безопасности эксплуатации инженерных систем, связанные с устранением аварийных ситуаций.

3.3. Обязанности ТСЖ (собственников):

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, предусмотренные на территории Российской Федерации, а также правила предоставления коммунальных услуг (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения), вывоза ТБО.

3.3.2. Бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории, объектам благоустройства и зеленым насаждениям. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не производить перепланировку помещений без предварительного согласования в предусмотренном законом порядке с соответствующими органами, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими плитами и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лифтов, лестничных клеток, мусоросборных шахт, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования. Вносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места на контейнерную площадку по адресу: г. Вологда, Пречистенская набережная, 14, №14а.

3.3.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения действий, приводящих к порче несущих конструкций здания. Не производить переустройство и реконструкцию принадлежащих помещений и общего имущества без согласования с Управляющей компанией и контрольно-разрешительными органами в области архитектуры и строительства.

3.3.7. Не допускать выполнения работ или совершения действий, создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях, нарушающих тишину и покой граждан с 23.00 часов до 6.00 часов следующего дня (Закон Вологодской области от 08.12.2010 N 2414, №14а-ОЗ "Об административных правонарушениях в Вологодской области" (принят Постановлением ЗС Вологодской области от 24.11.2010 N 735)).

3.3.8. Беспрепятственно допускать в занимаемые жилые (нежилые) помещения работников Управляющей компании для выполнения необходимых работ, в т.ч. ремонтных, аварийных. Собственники и/или иные лица, находящиеся и/или проживающие в данном помещении (квартире) на законном праве (наниматели, арендаторы, проживающие родственники и т.п.) обязуются согласовывать с Управляющей компанией (на основании направленного уведомления, заявки) дату и время осмотров технического состояния инженерного оборудования и обеспечить доступ в данное помещение собственника(ов).

3.3.9. При возникновении аварийных ситуаций немедленно уведомлять об этом Управляющую компанию для принятия мер по устранению аварий, в случае возникновения аварийных ситуаций в не рабочее время, собственники уведомляют аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании по тел. 27-78-14, 27-78-26.

3.3.10. Не привлекать, без письменного согласия Управляющей компании, к выполнению ремонтных работ общего имущества Объекта, третьих лиц в целях предотвращения доступа посторонних лиц к инженерному оборудованию, порчи и уничтожения конструкций и элементов дома.

3.3.11. Собственники помещений многоквартирного дома обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доли каждого в праве общей собственности на это имущество, согласно установленным/утвержденным тарифам, путем внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

3.3.12. Собственники помещений многоквартирного дома обязаны нести расходы по возмещению потерь по предоставляемым коммунальным услугам и содержанию внешних коммунальных сетей, соразмерно доли каждого в праве общей собственности (если таковые имеются и на основании обоснованно выставленных счетов от энергоснабжающих организаций).

3.3.13. Собственники жилых (нежилых) помещений обязаны своевременно вносить квартирную плату (возмещение эксплуатационных и коммунальных услуг) не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Обязательства по оплате вышеуказанных платежей возникают у собственника жилого (нежилого) помещения с момента (даты) получения помещения (квартиры) от застройщика данного жилого дома по акту – приема передачи (квартир). Собственники помещений обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и текущий ремонт. Самостоятельно и за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и технического оборудования, находящегося внутри помещения (квартиры). Собственник самостоятельно несет ответственность за все изменения, замены, реконструкции и выполненные иные работы произведенные не застройщиком в период строительства дома, и не Управляющей компанией произошедшие внутри принадлежащего ему помещения, в т.ч. замены, переноса, неоднократного снятия и вновь постановки инженерного оборудования, сетей, комплектующих (шаровые краны, подводка, полотенцесушители, смесители, запорная арматура и т.п.).

3.3.14. Письменно уведомить Управляющую компанию об изменении своей доли в праве общей собственности на Объект в течение 15 дней со дня такого изменения.

3.3.15. Уведомлять в письменном виде Управляющую компанию о проживающих в жилых помещениях Объекта и пользующихся коммунальными услугами лицах, в том числе о проживающих в жилых помещениях по договорам аренды.

3.3.16. Собственники нежилых помещений заключают договор на возмещение затрат по содержанию и текущему ремонту Объекта по тарифам не ниже тарифов, оплачиваемых собственником жилого помещения либо по коммерческой цене, установленной общим собранием собственников данного дома.

3.3.17. Подавать до 10 числа месяца, следующего за расчетным, показания приборов учета холодной и горячей воды, электроэнергии и отопления в Управляющую компанию.

3.3.18. В случае проведения ремонтных работ собственниками жилых (нежилых) помещений, строительный мусор вывозится самостоятельно, либо Управляющей компанией за отдельную плату, согласно заявке.

3.3.19. Настоящим пунктом договора Собственник уведомлен о необходимости периодической замены сан/тех/оборудования в принадлежащем ему помещении в профилактических целях, в т.ч. на основании общепризнанных фактов аварий (по причине непродолжительного 2-3 года срока службы сантех/оборудования, в т.ч. гибкой подводки, шаровых кранов, смесителей, полотенцесушителей и т.п.).

3.4. ТСЖ (собственник) имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за использованием и сохранностью Объекта, соответствием жилых (нежилых) помещений Объекта, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям Законодательства, действующими на территории РФ.

3.4.2. В случае выявления недостатков при выполнении работ, оказании услуг по настоящему договору, в течение 10 дней ознакомить с ними Управляющую компанию, предложив ей устранить безвозмездно указанные недостатки в установленные законодательством РФ или иными документами, сроки.

3.4.3. Самостоятельно, без согласования с Управляющей компанией, определять, кому поручать установку, обслуживание и ремонт внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом собственников Объекта.

3.4.4. На получение услуг надлежащего качества по содержанию и текущему ремонту объекта, безопасных для жизни и здоровья человека, не причиняющих вреда имуществу собственников.

3.4.5. На полную и достоверную информацию об оказанных услугах, в соответствии с пунктом 3.1.4 настоящего договора.

4. Порядок определения размера начислений и оплаты по настоящему договору, а также коммунальных услуг.

4.1. На момент заключения настоящего договора размер (тариф) стоимости работ (услуг) Управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества дома определяется в размере 16,0 рублей за 1 кв.м. общей площади помещения (квартиры) собственника в месяц. Размер тарифа определен в соответствии со структурой платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленной ст.154 Жилищного кодекса РФ.

Дальнейшее изменение размера платы за жилое помещение определяется в порядке, установленном действующим законодательством, и отражается в постановленном решении общего собрания собственников помещений (ТСЖ) в доме и в выставляемых квитанциях на оплату.

Начисление и оплата за услуги (вода-, тепло-, энергия и т.п.) производится дополнительно по утвержденным тарифам и по фактическому потреблению, на основании выставляемых счетов от обслуживающих (энергоснабжающих) организаций, и выставляемых в квитанциях на оплату жилья. Оплату за жилое помещений и коммунальных услуг производить по утвержденным (применяемым в установленном порядке) органом исполнительной власти/местного самоуправления г.Вологды городским расценкам для исчисления оплаты за отопление, освещение, вывоз мусора и т.п., на основании выставляемых счетов от обслуживающих (энергоснабжающих) организаций, и выставляемых в квитанциях на оплату жилья, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников данного дома. Начисление и оплата платежей за жилое помещение и коммунальные услуги производится в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. Оплату за потребляемые энергоресурсы (вода-, газ, -электроэнергия-, тепло- и т.п.) производить по выбору собственника помещения по тарифу (норматив потребления) и/или счетчику. Пломбирование счетчиков производится по заявлению и за счет собственника в ресурсоснабжающую организацию города, с которой заключен соответствующий договор и/или управляющую компанию. Момент начала оплаты вышеуказанных платежей – с момента (даты) получения от застройщика данного жилого дома собственником помещения (квартиры) по акту приема-передачи (квартиры). Начало оплаты по счетчику - с начала нового отчетного периода (месяца следующего за месяцем установки и/или пломбировки счетчика) если иное не предусмотрено энергоснабжающей организацией. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается органами власти.

4.2. Размер оплаты за капитальный ремонт не входит в стоимость, указанную в п.4.1 договора и устанавливается ТСЖ (собственниками) на общем собрании совместно с Управляющей компанией и оформляется протоколом общего собрания по данному вопросу.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников по отдельному договору. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.3. Оплата услуг и работ Управляющей компании по содержанию и ремонту многоквартирного дома вносится собственниками ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в размере определенном условиями настоящего договора, решением собственников помещений дома (согласно протокола общего собрания) на единый расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов. Данный расчетный счет отражает только бухгалтерские операции собственников жилого дома №14, №14а по Пречистенская набережная в г.Вологде.

Информирование собственников об изменении размера платы (тарифных ставок) и иных сообщений производится Управляющей компанией путем размещения информации на информационном щите в вестибюле 1 этажа дома и в Управляющей компании, отраженных на оплату в платежных документах, на основании которых будет вноситься плата.

4.4. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.5. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества дома.

4.6. Изменение формы собственности на помещение, преобразования Управляющей компании не является основанием для изменения и не внесения платы по содержанию и ремонту общего имущества дома.

4.7. За просрочку внесения Собственником платы, в силу п.14 ст.155 ЖК РФ начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от всех не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.8. В случае расторжения настоящего договора неизрасходованные средства по содержанию и текущему ремонту Объекта перечисляются Управляющей компанией на счет Собственника.

4.9. В случае отчуждения Собственником, принадлежащей ему квартиры или иного помещения, Собственник обязан погасить имеющуюся задолженность по квартирной плате и внести предоплату за 2 месяца вперед.

4.10. В случае досрочного расторжения договора, Собственники помещений Объекта обязаны погасить имеющуюся задолженность за выполненные Управляющей компанией работы по содержанию и текущему ремонту Объекта в полном объеме на момент расторжения договора.

5. Цена договора.

5.1. Цену настоящего договора составляют денежные средства, полученные Управляющей компанией в виде:

- платы, указанной в п. 4.1 настоящего договора;
- прочих доходов, получаемых Управляющей компанией за оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту Объекта,

5.2. Форма оплаты собственниками услуг и работ Управляющей компании по настоящему договору - перечисление денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.

5.3. Оплату за потери эклектической энергии, производят собственники помещений Объекта, согласно занимаемой площади и обоснованно выставленного на оплату счета энергоснабжающей организации.

5.4. Оплату за потери тепловой энергии и горячей воды от тепловых счетчиков на ТК до тепловых счетчиков и счетчиков горячей воды жилых и нежилых помещений Объекта, производят собственники помещений Объекта, согласно занимаемой площади и обоснованно выставленного на оплату счета энергоснабжающей организации.

5.5. Оплату за потери холодной воды от счетчиков на ВК до счетчиков холодной воды жилых и нежилых помещений Объекта, производят собственники помещений Объекта, согласно занимаемой площади и обоснованно выставленного на оплату счета энергоснабжающей организации.

5.6. Расчет размера оплаты п.п.5.3, 5.4, 5.5 производится согласно выставленным счетам-фактур энергоснабжающих организаций и фактических показаний приборов учета

6. Порядок контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по договору.

6.1. Контроль за выполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему договору, возлагается на ТСЖ(собственников дома).

6.2. ТСЖ (собственники) имеет право совместно с представителями Управляющей компанией участвовать в приемке выполненных ею работ, оказанных услуг по настоящему договору.

7. Ответственность сторон.

7.1. Управляющая компания несет ответственность за содержание и текущий ремонт помещений Объекта, не являющихся частью квартиры, в том числе межквартирные, технические помещения в которых имеются инженерные коммуникации, а также электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Объекте за пределами помещений, в том числе внешние коммунальные сети, земельный участок, на котором расположен данный Объект, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

7.2. ТСЖ (собственники) несет ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри жилого(нежилого) помещения (квартиры).

7.3. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в порядке, установленном гражданским законодательством и настоящим договором.

7.4. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, установленную разделом 4 настоящего договора, обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (ст.155 ЖК РФ).

7.5. В случае неоднократного грубого нарушения Управляющая компанией своих обязательств по настоящему договору, ТСЖ(собственники) вправе в одностороннем порядке по решению общего собрания собственников расторгнуть

настоящий договор, письменно уведомив об этом Управляющую компанию в порядке, предусмотренном п. 9.3. настоящего договора.

7.6. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным по вине третьих лиц или вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана письменно уведомить об этом другую сторону не позднее 3-х календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. Уведомление должно содержать сведения о характере форс-мажорных обстоятельств и оценку их влияния на исполнение стороной своих обязательств по настоящему договору. Управляющая компания уведомляет собственников о наступлении форс-мажорных обстоятельств путем вывешивания объявлений в установленных общедоступных местах дома (на доске объявлений в подъезде дома на или в Управляющей организации).

7.7. Управляющая компания не несет ответственности за некачественно выполненные работы и недостатки строительной компании, выявленные в процессе эксплуатации Объекта.

7.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Принятие решения по данному вопросу осуществляется собственниками дома совместно с Управляющей компанией на общем собрании собственников дома.

7.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Срок действия договора.

8.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 (три) года и вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается пролонгированным сроком на 3 (три) года на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором, если иное не принято на общем собрании собственников помещений дома.

9. Порядок изменения и расторжения договора.

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем заключения письменного дополнительного соглашения, являющегося после его подписания сторонами неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению сторон;
- при изменении способа управления домом на основании решения общего собрания собственников помещений в доме;
- в случаях, предусмотренных п.7.5. настоящего договора.

9.3. Сторона, решившая досрочно расторгнуть настоящий договор, обязана направить другой стороне письменное уведомление о его расторжении. По истечении 60 дней, исчисляемых со дня получения одной стороной уведомления о расторжении договора от другой стороны, настоящий договор считается расторгнутым.

9.4. При изъявлении желания одной из сторон о не продлении настоящего договора на новый срок эта сторона должна уведомить другую за 60 дней до дня истечения срока договора.

8. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10.2. Все изменения и дополнения условий настоящего договора действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

10.3. В вопросах не отрегулированных настоящим договором стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.4. В случае смены Собственника одного или нескольких жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме новый Собственник приобретает права и обязанности по настоящему договору.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

«ТСЖ»,

ТСЖ «Пречистенская набережная-14»,
ИНН 3525224944 КПП 352501001,
160009, г. Вологда, Пречистенская наб., 14,
Председатель
Правления

/Ю.Н.Малышев/



«Управляющая компания»

ООО «Управляющая компания
«Жилстройиндустрия – сервис»,
ИНН 3525170350 КПП 352501001,
160014, г. Вологда, ул. Дальняя, д. 20б.

Заместитель
директора

/О.А.Швецова/

