

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. о. Мытищи

01 августа 2021 года

Товарищество собственников недвижимости Жилой Комплекс «Новые Вешки», созданное в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, п.Вешки, ул.Лиственная, д.1 и д.3 (далее - Многоквартирные дома, МКД), именуемое в дальнейшем «ТСН», в лице Председателя Правления ТСН _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ООО «Сити Сервис»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Гулюкина А.Н., действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Договор – настоящий договор;

МКД, Многоквартирные дома – многоквартирные дома, расположенные по адресу: Московская область г. Мытищи, п. Вешки, ул. Лиственная, д.1 и д.3;

Помещение собственника в МКД - изолированное жилое помещение (квартира), изолированное нежилое помещение (апартаменты) или машиноместо в подземном паркинге;

Общее имущество собственников МКД - общее имущество собственников помещений в МКД, принадлежащее им в соответствии с законом. Перечень общего имущества собственников МКД содержится в Приложении №1 к настоящему договору;

Объект управления – совокупность зданий, сооружений и имущества, включающая в себя: МКД, общее имущество собственников МКД, придомовую территорию. Иное имущество может быть включено в состав объекта управления (либо исключено из него) по письменному согласованию сторон;

Придомовая территория МКД – часть общего земельного участка ЖК «НОВЫЕ ВЕШКИ», прилегающая, непосредственно, к МКД и состоящая из двора, детской площадки, внутренней дорожной сети, тротуаров, газонов, площадок ТБО, общих машиномест для маломобильных групп граждан, площадок для стоянки спецтехники, декоративных зеленых насаждений (деревьев, кустов, клумб, альпийских горок и т.п.);

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления ТСН (Протокол от «__» _____ г. № ____).
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в Многоквартирных домах и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации; Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Правительством Российской Федерации; Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном

доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Цель настоящего Договора - управление Многоквартирными домами с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирных домах, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям (далее - нанимателями), арендаторам, субарендаторам (далее - арендаторам) и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.
- 2.2. Управляющая организация по заданию ТСН в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирными домами, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам в соответствии с пп. 3.1.2 - 3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирными домами деятельность.
- 2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирных домах, а также имущества, предназначенного для совместного использования Собственниками помещений в Многоквартирных домах, в отношении которых осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 2.4. Характеристика Многоквартирных домов на момент заключения Договора указана в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирных домах и объекты общего имущества в нем, имущества, предназначенного для совместного использования собственниками помещений, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, имущества, предназначенного для совместного использования Собственниками помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирных домах в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
- 3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Многоквартирных домах в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:
 - холодное водоснабжение;
 - горячее водоснабжение;
 - водоотведение;
 - электроснабжение;

- газоснабжение;
 - отопление.
- 3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений, членов ТСН в Многоквартирных домах:
- интернета;
 - телевидения;
 - видеонаблюдения;
 - обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
 - других услуг.
- Указанные договоры Управляющей организацией заключаются после согласования их с правлением ТСН.
- 3.1.5. Информировать в письменном виде правление ТСН и/или Собственников о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.
- 3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанимателям и арендаторам, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.
- 3.1.7. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирных домов, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний Собственников помещений в Многоквартирных домах.
- 3.1.8. Принимать от Собственников, нанимателей и арендаторов плату за помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному в срок до 05 числа каждого месяца. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.
- 3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.
- 3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора по настоящему Договору в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 4.6, 4.7 настоящего Договора.
- 3.1.11. Передавать ТСН права требования задолженности собственников, нанимателей и арендаторов помещений по оплате предоставленных услуг в рамках настоящего договора, если оплата такой задолженности просрочена более чем на 3 месяца и в отношении должника не направлено исковое заявление в суд. Денежные средства, полученные ТСН в результате погашения такой задолженности, направляются в резервный фонд ТСН. В случае уклонения Управляющей организации от передачи прав требования задолженности в соответствии с данным пунктом, права требования переходят к ТСН автоматически, о чем ТСН уведомляет Управляющую организацию, передавая ей Акт о передаче прав требования задолженности, подписанный в одностороннем порядке.

- 3.1.12. Заключение договоров с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы и Московской области.
- 3.1.13. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирных домов, уведомить Собственников помещений о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСН и/или Собственников помещений в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.14. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.
- 3.1.15. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирных домов, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию правления ТСН и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.16. Организовать и вести прием Собственников, нанимателей и арендаторов по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии правления ТСН, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 3 (трёх) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить соответственно правлению ТСН и/или Собственнику, нанимателю или арендатору извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа. Уведомить правление ТСН и Собственников помещений, нанимателей или арендатор о месте и графике их приема по указанным вопросам.
- 3.1.17. Представлять правлению ТСН, Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта в Многоквартирных домах либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта в Многоквартирных домах, при выборе собственниками помещений в Многоквартирных домах в качестве способа формирования фонда капитального ремонта формирование его на специальном счете.
- 3.1.18. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую членам правления ТСН и/или Собственникам (нанимателями, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.1.19. Предоставлять или организовать предоставление правлению ТСН, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирными домами, содержания и ремонта общего имущества, имущества, предназначенного для совместного использования Собственниками.
- 3.1.20. Информировать правление ТСН, Собственников, арендаторов и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством, ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (ТСН - путем направления письменного извещения).

- 3.1.21. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.1.22. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.17 настоящего Договора.
- 3.1.23. Снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставлять потребителю, по его требованию, в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета. Принимать от Собственников (нанимателей, арендаторов) показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.). заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.
- 3.1.24. Информировать в письменной форме ТСН, Собственников, арендаторов и нанимателей об изменении размера платы за помещение пропорционально их доле в праве на общее имущество в Многоквартирных домах, за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.
- 3.1.25. Обеспечить выдачу платежных документов не позднее 1 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника, нанимателя или арендатора выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 3.1.26. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.27. Не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом. Принимать участие в приемке и осуществлять по

заявлению Собственника ввод в эксплуатацию такого установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

- 3.1.28. Не менее чем за три 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.
- 3.1.29. По требованию правления ТСН, Собственников, нанимателей и/или арендаторов производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени). Самостоятельно не реже 1 раза в год, проводить проверки достоверности представленных Собственниками сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляет Собственник (наниматель, арендатор), при этом если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении, то проверка может осуществляться не чаще 1 раза в 6 месяцев). В случае непредставления Собственником (нанимателем, арендатором) управляющей организации показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета более 6 месяцев подряд проводить вышеназванную проверку показаний приборов учета и снять с них показания не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока.
- 3.1.30. Предоставлять правлению ТСН отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (квартала), следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество претензий, предложений, заявлений и жалоб и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.
- 3.1.31. В течение срока действия настоящего Договора размещать на официальном сайте в сети Интернет – ГИС ЖКХ, а также на сайте управляющей организации и на информационных стендах (досках объявлений), расположенных во всех подъездах Многоквартирных домов или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также в помещении Управляющей организации в доступном месте информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы и Московской об и настоящим Договором.
- 3.1.32. На основании заявки правления ТСН, Собственника, нанимателя и/или арендатора направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению(ям).
- 3.1.33. Представлять интересы Собственника, нанимателя и/или арендатора в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.34. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирных домах, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации

уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирных домах. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирных домах и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, в соответствии с решением Собственников могут направляться на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

- 3.1.35. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника, нанимателя и/или арендатора со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.
- 3.1.36. Передать правлению ТСН техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в течение 5 (пяти) дней после прекращения действия Договора.
- 3.1.37. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником, нанимателем и/или арендатором в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником, нанимателем и/или арендатором начислений и осуществленных им оплат и по акту приема-передачи передать Акт сверки вновь выбранной управляющей организации либо правлению ТСН. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСН.
- 3.1.38. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения правления ТСН предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирных домах, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
- 3.1.39. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- 3.1.40. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).
- 3.1.41. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
- 3.2.2. Требовать от Собственников, нанимателей и арендаторов внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.
- 3.2.3. Передавать ТСН права требования задолженности собственников, нанимателей и арендаторов помещений по оплате предоставленных услуг в рамках настоящего договора. Денежные средства, полученные ТСН в результате погашения такой задолженности, направляются в резервный фонд ТСН.
- 3.2.4. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными правлением ТСН и/или Собственником, нанимателем и/или арендатором, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по

фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

- 3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.2.6. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения правлению ТСН по установлению на предстоящий год: размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирных домах/перечней работ и услуг.
- 3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирных домах, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.
- 3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирных домах, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.
- 3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. ТСН обязано:

- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании) ТСН, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСН, принятому в соответствии с законодательством.
- 3.3.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирных домах, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
- 3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирных домах.
- 3.3.4. Доводить до Собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации (п. 3.1.29 настоящего договора, а если такое собрание в очной форме не проводится - в порядке, определенном решением общего собрания Собственников (размещать на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах и т.п.).
- 3.3.5. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений по вопросам использования общего имущества, имущества, предназначенного для совместного использования Собственниками в Многоквартирных домах.
- 3.3.6. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСН или заключенных с ТСН договоров:
 - 3.3.6.1. По своевременному и полному внесению платы за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСН, принятому в соответствии с законодательством. По своевременному представлению Управляющей организации документов, подтверждающих права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (-ями).
 - 3.3.6.2. По соблюдению Собственниками следующих требований:
 - не производить перенос инженерных сетей;
 - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения

потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирных домах;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирных домах.

3.3.6.3. Содействовать в предоставлении Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведений:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6.4. Оказывать содействие в обеспечении доступа представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирных домах.

3.4. ТСН имеет право:

- 3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией и (или) иными организациями.
- 3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему Договору. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Требовать перерасчета размера платы за управление Многоквартирными домами, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.
- 3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.
- 3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.
- 3.4.6. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору ТСН вправе обратиться за защитой своих прав в компетентные государственные контролирующие органы, в том числе в суд.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ

- 4.1. Размер платы каждого Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.
- 4.3. Цена Договора определяется общей стоимостью работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в год и определенной решением общего собрания собственников помещений в МКД, что составляет 100 % годового бюджета МКД.
- 4.4. Годовой бюджет на текущий год утверждается Сторонами договора совместно с отчетом Управляющей организации за предыдущий год. Формы годового бюджета и отчета утверждаются по согласованию Сторон, и содержат разделение по статьям расходов, а также информацию по начислениям, полученным платежам и задолженности собственников (пользователей) помещений в рамках действующего договора управления.
- 4.5. Порядок определения размера платы за содержание жилого/нежилого помещения:
 - 4.5.1. Плата собственника за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы за содержание помещения, определяемого в порядке, указанном в настоящем Договоре, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.
 - 4.5.2. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках Договора определяется на общем собрании

собственников помещений в таком доме с учетом предложений Управляющей организации. Размер платы устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью выполнения работ (оказания услуг), которые указаны в приложении № 2 к Договору.

- 4.5.3. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества индексируется. Управляющая организация не позднее чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание помещения готовит предложение по размеру платы за содержание помещения и направляет его на рассмотрение правлению ТСН. Предложение должно содержать расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению Многоквартирными домами, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом индексации для его утверждения на общем собрании собственников. Если общее собрание собственников в МКД не состоится (не было кворума), Управляющая организация проводит индексацию размера платы в порядке, согласованном сторонами в настоящем Договоре. Стороны договорились, что индексация будет проводиться в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов, сложившихся из соотношения фактического индекса и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода). Индексация подразумевает увеличение размера платы за помещение на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным. Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.
- 4.6. Размер платы за помещение может быть уменьшен в соответствии с Правилами содержания общего имущества.
- 4.7. Размер платы за содержание помещения в части размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (плата за коммунальные ресурсы на СОИ), рассчитывается Управляющей организацией ежемесячно по каждому виду коммунального ресурса в порядке, установленном жилищным законодательством, с использованием информации (показателей) и иных сведений, необходимых для определения размера такой платы, содержащихся в технической документации на многоквартирный дом, в иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом. Изменение порядка определения объемов и стоимости коммунальных ресурсов на СОИ в течение срока действия Договора в случаях, установленных жилищным законодательством, а также по решению общего собрания собственников, оформляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 4.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

В случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению рассчитывается по ценам (тарифам) на электрическую энергию (мощность), установленным для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх такой социальной нормы. В случае установления тарифов (цен), дифференцированных по группам потребителей, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов (цен), установленных для соответствующей группы потребителей. В случае установления надбавок к тарифам (ценам) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом таких надбавок.

В случае установления двухставочных тарифов (цен) для потребителей расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется по таким тарифам (ценам) как сумма постоянной и переменной составляющих платы, рассчитанных по каждой из двух установленных ставок (постоянной и переменной) двухставочного тарифа (цены) в отдельности.

В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению рассчитывается исходя из суммы стоимости компонента на холодную воду, предназначенную для подогрева в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и стоимости компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

В случае установления тарифов (цен) для потребителей, дифференцированных по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных услуг, размер платы за коммунальные услуги определяется с применением таких тарифов (цен), если у собственника установлен индивидуальный, общий (квартирный) или комнатный прибор учета, позволяющий определить объемы потребленных коммунальных услуг дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных услуг.

- 4.9. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещении собственника, рассчитывается в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещении собственника, оснащенном индивидуальными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг. Фактический объем потребления коммунальных услуг определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета, установленных в жилом помещении собственника и предоставленных им в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. Порядок определения размера платы установлен Правилами предоставления коммунальных услуг № 354.
- 4.10. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.11. Неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством.
- 4.12. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты собственником жилого помещения и коммунальных услуг собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, которые установлены ЖК.
- 4.13. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.
- 4.14. В случае оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в приложении № 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества. При этом услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям настоящего Договора.

- 4.15. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу.
- 4.16. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, и/или превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 5.1. Правление ТСН осуществляют контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе контроль:
- за содержанием общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества, иными нормативными документами и условиями настоящего Договора;
 - за предоставлением коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, иными нормативными документами и условиями настоящего Договора.
- 5.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Правлением ТСН путем:
- 5.2.1. Получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ.
- 5.2.2. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).
- 5.2.3. Требования от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения.
- 5.2.4. Участия в осмотрах общего имущества в МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.
- 5.2.5. В случаях если это не противоречит действующим правовым актам, техническим регламентам и т. п., лично присутствовать во время выполнения работ/оказания услуг Управляющей организацией, а также использовать средства видеонаблюдения, знакомиться с актами технического состояния МКД и подписывать такие акты. Информацию о присутствии уполномоченного представителя собственников помещений в МКД Управляющая организация получает от Правления ТСН не позднее чем за 3 (три) дня до указанного события. Она должна содержать дату, время и место встречи.
- 5.3. Участие в приемке выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества с составлением двустороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг осуществляется по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр.
- 5.3.1. Управляющая организация уведомляет о предстоящей приемке работ Правление ТСН.
- 5.3.2. Участие уполномоченного лица в приемке работ осуществляется с учетом действующих технических регламентов, в том числе с учетом положений, касающихся техники безопасности.
- 5.3.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника, нанимателя или арендатора.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

- 5.3.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушений, их причины и последствия, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии.
- 5.3.5. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 3 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.
- 5.3.6. Односторонний акт, подписанный Управляющей организацией, хранится у Управляющей организации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.
- 6.2. 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) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по его желанию произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.
- 6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги или платы за услуги и работы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации 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.
- 6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них

платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

- 6.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:
- 7.1.1. по инициативе Управляющей организации, о чем ТСН и Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:
- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - органы управления ТСН приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- 7.1.2. по инициативе Собственников в случае:
- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.
 - Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
 - систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору (более __ случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с Разделом 5 настоящего Договора).
- 7.1.3. в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
- 7.2. По соглашению сторон или по инициативе одной из сторон Договор может быть изменен или расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.
- 7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 30 дней с момента направления другой стороне письменного уведомления.
- 7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСН и Собственниками.
- 7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника, нанимателя или арендатора по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.
- 7.6. В случае переплаты ТСН и/или Собственником, нанимателем или арендатором средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить ТСН и/или Собственника, нанимателя или арендатора о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.
- 7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

- 7.8. В случаях, предусмотренных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.
- 7.9. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСН либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.
- 8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет ТСН и Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
- 8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 9.1. Договор заключен на ___ год(а) и вступает в действие с "___" _____ г.
- 9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.
- 9.3. При отсутствии уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников, в течение 30 дней с даты подписания договоров

управления Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ___ страницах и содержит __ приложений.
- 10.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:
- 10.2.1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: _____ (Приложение № 1).
- 10.2.2. Характеристика Многоквартирных домов (Приложение № 2)
- 10.2.3. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов (Приложение № 3).
- 10.2.4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 4).
- 10.2.5. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 6).
- 10.2.6. Перечень предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение № 7).

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ТСН «ЖК НОВЫЕ ВЕШКИ»	Управляющая организация

ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
по адресу: Московская область, Мытищинский городской округ, п. Вешки,
ул. Лиственная, д. 1

- а) адрес Многоквартирного дома _____ ;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____ ;
- в) серия, тип постройки _____ ;
- г) год постройки _____ ;
- д) этажность _____ ;
- е) количество квартир _____ ;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений _____ кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних _____ кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта _____ ;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу
_____ ;
- н) правовой акт о признании дома ветхим
_____ ;
- о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____ кв. м;
- п) кадастровый номер земельного участка _____ .

ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
по адресу: Московская область, Мытищинский городской округ, п. Вешки,
ул. Лиственная, д. 3

- а) адрес Многоквартирного дома _____ ;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____ ;
- в) серия, тип постройки _____ ;
- г) год постройки _____ ;
- д) этажность _____ ;
- е) количество квартир _____ ;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений _____ кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних _____ кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта _____ ;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу
_____ ;
- н) правовой акт о признании дома ветхим
_____ ;
- о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____ кв. м;
- п) кадастровый номер земельного участка _____ .

