

**Договор № 4**  
**управления многоквартирным домом по адресу:**  
**г. Моздок, ул. Юбилейная, дом № 4.**

г. Моздок

« 01 » октября 2014г.

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Управляющая жилищная компания «Приоритет»**  
(наименование юридического лица, индивидуального предпринимателя)

ОГРН **1071510000649**, ИНН **15100014250**, именуемая в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице генерального директора **Соловьёвой Нины Анатольевны**, действующей на основании Устава ООО «УЖК «Приоритет» с одной стороны и товарищество собственников жилья «Юбилейная-4», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя правления Медведева Владимира Ильича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие помещения**

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления Товарищества, (протокол № 3 от 03.10.2011г.)
- 1.2. По данному Договору Товарищество выступает от имени и в интересах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491(далее Правила содержания общего имущества) и иными положениями законодательства Российской Федерации.

**2. Предмет Договора**

- 2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Товарищества обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Моздок, ул. Юбилейная, д. 4, состав и состояние которого указаны в приложении № 1 к настоящему Договору, организацию предоставления коммунальных услуг Собственнику, иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.
- 2.2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| а) год постройки   | <u>1987 г.</u>              |
| б) год последнего текущего ремонта подъездов                       | <u>2010г.</u>               |
| в) площадь мест общего пользования                                 | <u>1512,7 м<sup>2</sup></u> |
| г) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества | <u>7345</u> кв. метр.       |

2.3. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1 Осуществлять содержание и ремонт общего имущества в соответствии с условиями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать собственникам помещений услуги по содержанию, текущему ремонту и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирном доме, согласно перечня работ на обслуживание дома:

- Уборка территории домовладения и лестничных клеток;
- Содержание и текущий ремонт системы электроснабжения;
- Содержание и текущий ремонт системы теплоснабжения;
- Содержание и текущий ремонт системы водоснабжения и водоотведения;
- Организация сбора платежей с населения;
- Учет, начисление и сбор платежей за коммунальные ресурсы, опущенные на общедомовые нужды;
- Проведение дезобработки мест общего пользования;
- Очистка дымоходов;
- Работы по текущему ремонту конструктивных элементов здания.

3.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Товарищества заявки по адресу: г. Моздок, ул. П.Шевчука, 71, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Хранить и постоянно обновлять передаваемую Товариществом техническую документацию, относящуюся к управлению Многоквартирным домом в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 4 к настоящему Договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. Систематически проводить технические осмотры состояния многоквартирного дома, согласно актам технических осмотров вносить изменения в техническую документацию. Дефекты, выявленные в ходе технических осмотров, предоставляются Товариществу по его требованию.

3.1.5. Информировать Товарищество в течение одних суток путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг – не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

3.1.6. Информировать Товарищество о причинах предполагаемой продолжительности не предвидевшихся перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.7. В случае не выполнения работ, или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, уведомить Товарищество. Если не выполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их исполнения.

3.1.8. На основании заявки Товарищества направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу.

3.1.9. В течение действия указанных в приложении № 3 к настоящему Договору гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.10 Информировать Товарищество об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней.

3.1.11. Обеспечить Товарищество информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.12. По поручению Товарищества заключить с Государственным учреждением, осуществляющим функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы, договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества собственникам помещений многоквартирного дома.

3.1.13. Принимать участие в приёмке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.14. Направлять Товариществу, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.15. Предоставлять Товариществу отчет о выполнении договора за истёкший календарный год в течение марта месяца следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется правлению Товарищества.

3.1.16. На основании заявки Товарищества направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу или Помещению(ям) Собственника.

3.1.17. При оплате за жилое помещение предоставлять льготы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.18. По заявлению Товарищества предоставлять плановую калькуляцию затрат на управление многоквартирным домом.

3.1.19. Управляющая организация обязана осуществлять деятельность по анализу требований Постановления правительства РФ от 06.02.2012г № 94 «О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и нести ответственность за несоблюдение порядка, способов и срока раскрытия информации о деятельности ТСЖ «Юбилейная-4».

3.1.20. Управляющая организация обязана осуществлять сбор, хранение и утилизацию ртутьсодержащих ламп. Приём ламп производится от собственников помещений в многоквартирных домах непосредственно в управляющую компанию.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. При наличии задания собственников (решения собрания) - организовывать предоставление коммунальных услуг гражданам в необходимых объёмах, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) отопление (теплоснабжение);
- г) сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать собственникам или лицам, пользующимся их Помещениями в Многоквартирном доме по своему выбору подачу коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты собственником или лицом, пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме одной или нескольких коммунальных услуг в соответствии с Правилами.

3.2.5. Ежемесячно в первый рабочий день после 25 числа (окончания срока оплаты), представлять Товариществу списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.6. Взыскивать в судебном порядке, с собственников помещений в многоквартирном доме, задолженность по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

### **3.3. Товарищество обязано:**

3.3.1. Своевременно полностью вносить плату по настоящему Договору в соответствии с выставленными платёжными документами.

3.3.2. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов и нормативных актов направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к составу общего имущества без согласования с управляющей организацией;
- б) не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных ресурсов;
- в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и эл. технику мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 3,0 кВт), дополнительные секции приборов отопления;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в состав общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования. Собственники помещений несут ответственность за нарушение правил Пожарной безопасности.

3.3.4. Предоставлять управляющей организации в течение трёх рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), о наличии у проживающих лиц льгот по оплате коммунальных услуг.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе 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. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.7. Утверждать на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) размер обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.

3.3.8. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

### **3.4. Товарищество вправе:**

- 3.4.1. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.4.2. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- 3.4.3. Знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.
- 3.4.4. Знакомиться с расценками на выполнение работ по текущему ремонту и содержанию внутридомового инженерного оборудования.
- 3.4.5. Знакомиться со сметой затрат при расчете тарифа на содержание и оплату жилья, отчислениями на Управляющую Компанию.

### **4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги, и порядок её внесения**

- 4.1. Размер месячной платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, и управление многоквартирным домом на момент заключения настоящего договора составляет 13 рублей 93 копейки за 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений, без НДС
- 4.2. Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества установлена на собрании членов Товарищества с учетом предложений Управляющей организации.  
Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными органами местного самоуправления или органами государственной власти для поставщиков коммунальных услуг. Тарифы повышаются только один раз в год.
- 4.3. Оплата вносится собственниками в кассу управляющей организации по адресу: ул. П.Шевчука, 71 или в отдел по приему коммунальных платежей по адресу: ул. Ермоленко, 20.
- 4.4. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет собственников на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания членов Товарищества, о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 4.5. Неиспользование собственниками помещения, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества.
- 4.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании членов Товарищества определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, утверждают стоимость работ и принимают решение о дополнительной оплате работ (услуг). Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли Собственника в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей Компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны:
  - наименование дополнительных работ;
  - их стоимость;
  - расчетный счет, на который перечисляются денежные средства.
- Платёж должен быть внесён Собственниками не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.
- 4.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договорённости Сторон.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае невыполнения аварийных работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в сроки, установленные в Приложении № 3 настоящего Договора Управляющая организация обязана уплатить Товариществу неустойку в размере 1(одного) процента от стоимости соответствующих работ, указанных в Приложениях № 2 т № 3 к настоящему Договору за каждый день нарушения сроков, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору;

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по настоящему Договору Товарищество обязано уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

## **6. Осуществление контроля за исполнением Договора.**

### **Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинении вреда**

6.1. Товарищество осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приёмке всех видов работ;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества или причинение вреда имуществу Товарищества составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Товариществом своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Товарищества, представителей подрядных организаций.

6.4. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков, факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда имуществу Товарищества, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съёмка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

## 7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Товарищества в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чём Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путём предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

2. По соглашению Сторон.

3. В судебном порядке.

7.3. Договор прекращается в случае ликвидации Товарищества или Управляющей организации.

7.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Товарищества возмещения расходов, понесённых управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесённых до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесённых расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Товарищества по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Товариществом указанных расходов;

б) обязана передать техническую документацию, указанную в Приложении № 4 к настоящему Договору, вновь выбранной управляющей организации, либо любому лицу, указанному в решении общего собрания.

7.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на новых условиях.

7.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Товариществом.

## 8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

## 9. Форс-мажор

9.1. 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 чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, и отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. 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.

## 10. Срок действия Договора

- 10.1. Настоящий Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с **01.10.2014 года**.
- 10.2. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.
- 10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр Договора. Договор составлен на 8 страницах и содержит 4 приложения:
- № 1 Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;
  - № 2 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.
  - №3 Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;
  - № 4 Смета расходов на содержание и ремонт общего имущества м многоквартирном доме.

## 11. Реквизиты сторон:

ТСЖ «Юбилейная-4»  
РСО-Алания, г. Моздок,  
ул. Юбилейная, 4  
ОГРН 1091510000196  
ИНН 1510015528; КПП 151001001

ООО «УЖК «Приоритет»  
РСО-Алания, г. Моздок,  
ул. П. Шевчука, 71  
к/с 3010181000000000785  
р/с 40702810626060000158  
ИНН 1510014250; КПП 151001001  
БИК 049011717

## Подписи сторон

