Договор управления многоквартирным домом

№ 6979

2022г.

Договор управления многоквартирным домом

г. Екатеринбург 16 декабря 2022г.

Товарищество собственников жилья «101-БИС» многоквартирного дома по адресу: г.Екатеринбург, пр.Космонавтов,101Б, действующее по поручению, за счет и в интересах членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ (далее - **«Собственники»),** в лице председателя правления ТСЖ Ситниковой Екатерины Александровны, действующей на основании Устава и протокола правления от 01.10.2021г., именуемое в дальнейшем **«ТСЖ»,** с одной стороны,

и ***Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖКХ Орджоникидзевского района г.Екатеринбурга»,*** в лице управляющего индивидуального предпринимателя Крылова А.П., действующего на основании Устава и договора от 01.06.2021г. № 6-УК/ 2021, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»,** с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

I.Предмет договора

1.1. «Управляющая организация» по поручению «ТСЖ» обязуется в течение срока, установленного настоящим договором, за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Екатеринбург, пр.Космонавтов,101Б (далее – дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

Вопросы капитального ремонта дома регулируются отдельными договорами.

1.2. К составу общего имущества в соответствии со ст. 36 ЖК РФ относятся не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:

1.2.1. внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения до ответвлений этих сетей на квартиру;

1.2.2. система отопления, в том числе радиаторы;

1.2.3. общедомовые электрические сети до ответвлений, подающих электроэнергию в квартиру;

1.2.4. газовые сети до ответвлений этих сетей на квартиру;

1.2.5.вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек);

1.2.6. мусоропровод;

1.2.7. лифты, лифтовые шахты и иное, обслуживающие лифты оборудование;

1.2.8. приборы учета на дом;

1.2.9. насосы;

1.2.10. оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах;

1.2.11. иное оборудование, обслуживающее более одного помещения дома;

1.2.12.межквартирные лестничные площадки;

1.2.13. лестницы;

1.2.14. иные шахты;

1.2.15. коридоры;

1.2.16. технические этажи;

1.2.17. чердаки;

1.2.18. технические подвалы;

1.2.19. крыши;

1.2.20. ограждающие несущие и ненесущие конструкции;

1.2.21. иные помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома;

1.2.22. земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства;

1.2.23. иное, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, имущество.

2. Обязательства сторон

2. 1. «Управляющая организация» обязана:

2.1.1. от своего имени (если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений мнбогоквартирного дома) заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг с целью предоставления «Собственникам» (пользующимся помещениями в этом доме лицам) в необходимых для них объемах коммунальных услуг надлежащего качества, безопасных для здоровья

и не причиняющих вреда их имуществу, в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе:
2.1.1.1. отопления (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления);
2.1.1.2. горячего водоснабжения (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения);
2.1.1.3. холодного водоснабжения (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования);
2.1.1.4. электроснабжения, включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории;
2.1.1.5.газоснабжения;
2.1.1.6.водоотведения.
2.1.2.Заключить договоры с подрядчиками на содержание и текущий ремонт общего имущества, а также самостоятельно выполнять эти работы с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами в сфере эксплуатации жилищного фонда),
2.1.3. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», *не относящихся к общему имуществу,* за отдельную плату по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.
При этом имуществом, не относящемуся к общему имуществу дома, является:
2.1.3.1. внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы;
2.1.3.2. отопительные приборы, в том числе радиаторы;
2.1.3.3. внутриквартирные разводки газовых сетей от стояка, запорно – регулирующая арматура, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;
2.1.3.4.внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);
2.1.3.5. приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения;
2.1.3.6. оконные и дверные приборы;
2.1.3.7. другое, обслуживающее помещение «Собственника» (одно помещение дома), имущество.
2.1.4. В момент заключения настоящего договора и по окончании срока его действия составить акт о техническом состоянии дома, принять, а за тридцать дней до расторжения (окончания срока действия) настоящего договора передать техническую и иную документацию, предусмотренную действующим законодательством, «ТСЖ», а в случае его ликвидации - вновь выбранной управляющей организации, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления домом - одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников.
2.1.5. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставить «ТСЖ» отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, в порядке, определенном разделом 5 настоящего договора.
2.1.6. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение, а именно:
2.1.6.1. протечки в отдельных местах кровли – срок устранения 1 сутки;
2.1.6.2. повреждение организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, расстройство их креплений – срок устранения 5 суток;
2.1.6.3. утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением – срок устранения 1 сутки;
2.1.6.4. восстановление оконных стекол, форточек, оконных переплетов, дверных полотен в местах общего пользования – срок устранения в зимнее время – 1 сутки, в летнее время – 3 суток;
2.1.6.5. отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушением, в местах общего пользования – срок устранения – 5 суток;

2.1.6.6. протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах – срок устранения 3 суток;
2.1.6.7. трещины и неисправности в дымоходах, газовых сетях, могущие вызвать отравление граждан или угрожающие пожарной безопасности – срок устранения 1 сутки с незамедлительным прекращением эксплуатации;
2.1.6.8. неисправности аварийного порядка трубопроводов холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, газопровода, их сопряжений – срок устранения – незамедлительно;
2.1.6.9.повреждение электрического кабеля, питающего многоквартирный жилой дом, отключение системы питания многоквартирного жилого дома – срок устранения 2 часа;
2.1.6.10. неисправности во вводно - распределительном устройстве электросетей, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников – срок устранения 3 часа;
2.1.6.11.неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий электросети – срок устранения 3 часа;
2.1.6.12. неисправности в электросетях аварийного порядка (короткое замыкание и др.) – срок устранения – немедленно;
2.1.6.13. неисправности в системе освещения общего имущества (подъездов, чердаков, подвалов) - срок устранения – 7 суток;
2.1.6.14. неисправности лифта – срок устранения – 1 сутки.
2.1.7. «Управляющая организация» имеет право изменять сроки устранения неисправностей, указанные в п.п. 2.1.6. настоящего договора, при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие. О таком изменении срока устранения неисправностей «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника».
2.1.8. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») заявки об устранении неисправностей за отдельную плату на имуществе, *не относящемся к общему имуществу* согласно п.п. 2.1.3. настоящего договора. Работы по восстановлению целостности (ремонту) и обеспечению нормального функционирования такого имущества выполняются в нормативные сроки, указанные в п.п. 2.1.6. настоящего договора, с момента поступления заявки. Оплата «Собственником» (нанимателем, проживающей в жилом помещении «Собственника»; арендатором, занимающем нежилое помещение «Собственника») за выполненные работы производится после подписания акта приема выполненных работ в течение семи календарных дней на расчетный счет или в кассу «Управляющей организации».
2.1.9. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:
2.1.9.1.оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество;
2.1.9.2. составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях;
2.1.9.3. заключать договоры с лицами, осуществляющими поставку энергоресурсов для оказания коммунальных услуг и иную деятельность по оказанию коммунальных услуг;
2.1.9.4. обеспечить начисление, сбор и перечисление платы «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника») за жилое помещение и коммунальные услуги поставщикам ресурсов;
2.1.9.5. вносить изменения в платежи за коммунальные услуги на основании предоставленных «Собственником» сведений о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими, установленную продолжительность, в порядке, установленном Правительством РФ;
2.1.9.6. вносить изменения в платежи за содержание и ремонт жилого помещения на основании предоставленных «Собственником» сведений об оказании услуг и выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими, установленную продолжительность, для изменения платы в порядке, установленном Правительством РФ;
2.1.9.7. предлагать для утверждения общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программу ресурсосбережения;

2.1.9.8. представлять интересы «Собственника» в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);
2.1.9.9. рассматривать обращения, жалобы «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
2.1.9.10. осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны, установленные действующим законодательством;
2.1.9.11. обеспечить прием документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания «Собственника» и проживающих в его помещении граждан;
2.1.9.12. выполнять работу по взысканию задолженности за жилое помещение и (или) коммунальные услуги собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях собственников; арендаторов, занимающих нежилые помещения собственников);
2.1.9.13. принимать меры по обеспечению защиты интересов «Собственника» от действий иных собственников помещений дома (в том числе, выдавать письменные уведомления в случае нарушения правил пользования жилым помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.);
2.1.9.14. своевременно информировать «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендаторов, занимающих нежилое помещение «Собственника) об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок и в иных случаях путем размещения соответствующего объявления в подъездах в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений;
2.1.9.15. обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ в соответствии с действующим законодательством;
2.1.9.16. не допускать использования общего имущества, не соответствующего целям управления;
2.1.9.17. обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества и помещений в данном доме;
2.1.9.18. на основании отдельного договора и доверенности представлять интересы «Собственника» при формировании земельного участка;
2.1.9.19. оказывать содействие «ТСЖ» при организации и проведении общих собраний собственников помещений дома, подготовке документации, связанной с проведением общих собраний, в том числе: извещений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять копии материалов по требованию «Собственника» или иного уполномоченного лица;
2.1.9.20. выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

2.2. «ТСЖ» обязано:
2.2.1. передать «Управляющей организации» в течение 10-и дней с момента подписания настоящего договора по акту приема – передачи:
2.2.1.1. правоустанавливающие документы на земельный участок;
2.2.1.2.проектную документацию и исполнительные чертежи на дом;
2.2.1.3.акт приемки в эксплуатацию завершенного строительством объекта;
2.2.1.4. схемы внутридомовых сетей холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, электроснабжения;
2.2.1.5.паспорт лифтового хозяйства;
2.2.1.6.технический паспорт на дом;
2.2.1.7. копию договора управления с приложениями, действовавшего до заключения настоящего договора;
2.2.1.8. копию последнего акта осмотра дома, выполненного предыдущей управляющей организацией;
2.2.1.9. копии договоров предыдущей управляющей организации с поставщиками энергоресурсов и журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;
2.2.1.10. материалы общих собраний собственников;
2.2.1.11 копии документов о составе и стоимости произведенных ремонтов;
2.2.2. Уведомлять «Управляющую организацию» о несоблюдении «Собственниками» правил пользования жилыми помещениями, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных, установленных законодательством требований, выполнении перепланировок и переустройств жилых помещений.

2.2.3.Не допускать переоборудования «Собственниками» расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с «Управляющей организацией».
2.2.4. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).
2.2.5. Обеспечить незамедлительное уведомление «Управляющей организации» об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.
2.2.6. Принимать участие во всех проверках и инспекциях общего имущества, проводимых по инициативе «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, проживающего в нежилом помещении «Собственника»).
2.2.7. Уведомлять «Управляющую организацию» об изменении количества граждан, проживающих в помещениях «Собственников».

3. Права сторон

3.1. «Управляющая организация» вправе:
3.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества. При возникновении на общем имуществе многоквартирного дома аварийной ситуации, оформленной соответствующим актом, ремонтные работы производятся без решения общего собрания собственников помещений дома.
3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц.
3.1.3. Выдавать «Собственнику» (нанимателю, проживающему в жилом помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае нарушений пунктов 2.2.2. – 2.2.4. настоящего договора.
3.1.4. Взыскивать в судебном порядке с «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») задолженность по оплате помещения и (или) коммунальных услуг.
3.1.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства РФ (далее –Правила).
3.1.6. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.
3.1.7. В заранее согласованное с «Собственником» время осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, проверять их исправность, целостность пломб на них.
3.1.8. Требовать допуска в заранее согласованное с «Собственником» время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время, а в случае невыполнении данного требования – требовать от «Собственника» полного возмещения возникших убытков.
3.1.9. Осуществлять иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. «ТСЖ» вправе:
3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору в порядке, определенном разделом 5 настоящего договора;
3.2.2. Подавать заявки «Управляющей организации» об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе «Собственника», не относящемся к общему имуществу в соответствии с п. 2.1.3. настоящего договора.
3.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год.
3.2.4. Осуществлять иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

4. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для «Собственника» жилого помещения включает в себя:

4.1.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
4.1.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.
4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», включает в себя:
4.2.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
4.2.2.плату за пользование жилым помещением (плату за наем);
4.2.3. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.
4.3. Плата за нежилое помещение и коммунальные услуги для «Собственника» нежилого помещения (арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») включает в себя:
4.3.1. плату за содержание и ремонт нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
4.3.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.
4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления, и рассчитывается по утвержденным в установленном порядке тарифам.

Поступившие от «Собственника» до 10 числа месяца, следующего за расчетным, показания приборов учета учитываются при расчете размера платы и отражаются в платежном документе, который доставляется «Собственнику» до 01 числа месяца, следующего за истекшим.

В случае не поступления от «Собственника» показаний приборов учета до 10 числа месяца, следующего за расчетным, при расчете размера платы учитываются показания приборов учета, переданные в ООО «ЕРЦ» «Управляющей организацией», а при отсутствии данных о показаниях приборов учета расчет производится в соответствии с действующим законодательством.»

Показания общедомовых (коллективных) приборов учета учитываются при расчете размера платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, в текущем месяце за предыдущий месяц, за который были сняты показания, и отражаются в платежном документе за текущий месяц.»
4.5. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества.
4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно, «Собственником» жилого помещения (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника») - до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, «Собственником» нежилого помещения (арендатором, занимающим нежилое помещение «Собственника») – в течение 10 банковских дней после получения счета-фактуры.
4.7. При несвоевременном или неполном внесении платы за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги «Собственнику» (нанимателю, проживающий в жилом помещении «Собственника», арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») начисляются пени за каждый день просрочки по день фактической оплаты включительно, в соответствии с действующим законодательством.
Дееспособные члены семьи «Собственника» несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи.
4.8. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений данного дома обязан провести общее собрание и принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещение на следующий календарный год. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения. Новый размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения применяется с первого января следующего календарного года, если иное не установлено решением общего собрания.
4.9. В случае если собственники помещений многоквартирного дома не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Установление (изменение) размера платы за

содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в таком порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

5. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета «Управляющей организацией»

5.1. «ТСЖ» имеет право проверять выполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору, а именно:
5.1.1. знакомиться с документацией «Управляющей организации», оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации аварийных заявок и заявок на выполнение иных работ, договорами, заключенными «Управляющей организацией» с поставщиками энергоресурсов, с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение каких - либо работ (наряд-задание, акт приема-передачи выполненных работ и др.);
5.1.2. направлять в адрес «Управляющей компании» письменные претензии в случае нарушения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору;
5.1.3. получать информацию о платежах, произведенных собственниками помещений во исполнение договоров управления настоящим многоквартирным домом.
5.2. «Управляющая организация» обязана оформить следующую документацию:
5.2.1 журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работы, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения;
5.2.2. паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;
5.2.3. акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества;
5.2.4. на основании актов осмотров составлять перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период.
5.3. «Управляющая организация» в срок до 31 марта следующего за отчетным года предоставляет «ТСЖ» письменный отчет о выполненных работах по настоящему договору за отчетный год.
5.4. «ТСЖ» совместно с собственниками помещений дома рассматривает отчет «Управляющей организации» на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета и принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. Решение общего собрания направляется «Управляющей организации» не позднее 30-и дней с момента предоставления отчета.
5.5. В случае, если общее собрание собственников помещений дома не проведено либо возражения по отчету не направлялись «Управляющей организации», отчет считается принятым.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

7. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения

7.1. Настоящий договор заключен сроком на один год.
7.2. «Управляющая организация» обязана приступить к исполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания.
7.3. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон в форме дополнительного соглашения, подписанного сторонами.
7.4. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части, в порядке, определенном в п. 8.3. настоящего договора.
7.5. Настоящий договор прекращается в случае ликвидации ТСЖ по решению Собственников.
7.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

8. Особые условия

8.1. Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, подписанным сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором.
8.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений дома.

8.3. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ, «ТСЖ» совместно с «Собственниками» обязано в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами.
8.4.Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация: ООО «УК ЖКХ Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга»
620135 г. Екатеринбург ул.Старых большевиков, 77
ИНН 6673137507 КПП 667301001 ОАО «Банк Екатеринбург» г.Екатеринбург, БИК 046577904 р/с 40702810200070000231

Управляющая организация

ТСЖ