

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Иркутск

" ____ " _____ 2024 г.

Товарищество собственников жилья "Прогресс", созданное в многоквартирных домах, расположенных по адресам: г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 267/1, г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 267/2, г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 267/3, г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 267/4, г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 281/1, г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 281/2, г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 281/3 (далее - Многоквартирные дома), именуемое в дальнейшем **"ТСЖ"**, в лице Председателя Правления ТСЖ Джинчвелашвили Ильи Тамазовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс-Сервис»**, именуемое в дальнейшем **"Управляющая организация"**, в лице Генерального директора Лукашевой Ирины Сергеевны, действующей на основании Устава, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания членов ТСЖ (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, помимо положений самого Договора, стороны обязаны руководствоваться Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ и иным действующим законодательством РФ.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - управление Многоквартирными домами с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирных домах, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирных домах на законных основаниях (далее - Владельцам).

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в п. 4.1 обязуется оказывать услуги и выполнять работы, указанные в п. 3.1 настоящего Договора. Проведение капитального ремонта Многоквартирных домов регулируются отдельными договорами.

2.3. Состав, характеристики и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме 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 соответствии с Перечнем услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, указанному в Приложении №2 к настоящему Договору.

3.1.2.1. В случае оказания услуг и/или выполнения работ Управляющей организацией в большем объеме по сравнению с предусмотренным в Приложении №2, при условии, что выполненные работы, оказанные услуги имеют для ТСЖ потребительскую ценность, оплата этих работ и/или услуг производится на основании решения Правления ТСЖ, на котором утверждается перечень дополнительно оказанных услуг и/или выполненных работ и размер оплаты.

3.1.2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах могут быть изменены по решению Правления ТСЖ.

3.1.2.3. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством или не в полном объеме Управляющая организация несет ответственность в соответствии с п. 5.6, 6.2. Договора.

3.1.2.4. Признаки оказания услуг ненадлежащего качества указаны в Приложении №4 Договора.

3.1.2.5. Стороны договорились, что к работам по текущему ремонту относятся мероприятия, которые не входят в перечень услуг по содержанию (Приложение №2).

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354), надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами (заключение договора со специализированной организацией на вывоз ТБО).

Коммунальные услуги оказываются с учетом Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

3.1.4. Информировать ТСЖ и/или Собственников обо всех заключенных от имени или в пользу ТСЖ договорах, в том числе указанных в пп. 3.1.3 Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.5. Производить начисление и принимать на свой расчетный счет (кроме взносов за капитальный ремонт) от Собственников и нанимателей плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги в соответствии с п. 4.2 Договора, формировать платежный документ и предоставлять его не позднее 7 числа месяца, следующего за месяцем начисления путем размещения в личном кабинете или на бумажном носителе. Платежный документ по взносам на капитальный ремонт формируется аналогично, но отдельно, с указанием реквизитов специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта.

3.1.6. Заключить договоры 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.

3.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить ТСЖ и владельцев о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ и/или владельца в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Хранить и актуализировать Техническую документацию на Многоквартирные дома и иные связанные с управлением Многоквартирными домами документы (Приложение №5 к настоящему Договору), вносить в Техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию ТСЖ и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов путем предоставления копий запрашиваемых документов или предоставления возможности фото/сканирования запрашиваемых документов.

3.1.9. По письменному требованию ТСЖ, представлять информацию, связанную с исполнением настоящего договора в течение 5 рабочих дней со дня получения требования.

3.1.10. Представлять ТСЖ предложения о необходимости проведения текущего или капитального ремонта общего имущества либо отдельных его частей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, с предоставлением коммерческих предложений от не менее чем двух подрядных организаций.

3.1.11. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ и/или Собственникам/Владельцам, не передавать ее иным лицам, в том числе организациям, без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.12. Предоставлять или организовать предоставление ТСЖ имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирными домами, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.13. Представлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме согласно перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество претензий, предложений, заявлений и жалоб и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.14. В течение срока действия настоящего Договора ТСЖ представлять ежемесячно акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по установленной форме (Приложение №5).

3.1.15. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения ТСЖ предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе 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. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленным ТСЖ 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.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения в адрес ТСЖ по установлению на предстоящий год: размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирных домах.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. ТСЖ обязано:

3.3.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.2. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.3. Доводить до Собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации (п.3.1.13 настоящего Договора), а также предложения по пп. 3.1.10 и 3.1.15 настоящего Договора, а если такое собрание в очной форме не проводится - на официальном сайте ТСЖ.

3.3.4. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов.

3.3.5. Принимать отчеты Управляющей организации о выполненных работах и услугах согласно п. 3.1.13 настоящего Договора, а также подписывать акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме согласно п. 3.1.14, по предоставлению коммунальных услуг. При отказе от принятия отчета и подписания акта сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) представлять Управляющей организации мотивированные возражения.

3.4. ТСЖ имеет право:

3.4.1. Самостоятельно осуществлять текущий и капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома, сдавать общее имущество в аренду и получать за него арендную плату (данные права являются исключительными и не передаются Управляющей организации).

3.4.2. Представлять интересы и выступать от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.3. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему Договору.

3.4.4. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.5. Требовать перерасчета размера платы за управление Многоквартирными домами, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания полностью или части услуг и/или невыполнения полностью или части работ.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании членов ТСЖ на срок не менее чем один год с учетом обоснованных предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

4.2. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложении №3.

4.3. Управляющая организация контролирует и обеспечивает ежемесячное перечисление на расчетный счет ТСЖ денежных средств по статьям «Содержание ТСЖ», «Текущий ремонт ТСЖ», «Обслуживание системы видеонаблюдения», указанным в Приложении №3 Договора, до 20 числа месяца, следующего за отчетным, пропорционально объему средств, полученных от жителей в период с 1 по последнее число отчетного месяца.

4.4. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги вносится Владельцами (собственниками, арендаторами, нанимателями) помещений МКД ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе.

4.5. В случае представления платежных документов позднее 7-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки направления платежного документа.

4.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

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.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение №7).

5.2. 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 непредоставленных (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 представляемого платежного документа.

5.3. В случае нарушения сроков внесения платежей за коммунальные услуги и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту Объекта Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. В случае неоплаты в течение девяноста календарных дней после наступления установленного срока оплаты, начиная с девяноста первого дня по день фактической уплаты, пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей в каждый день имеющейся задолженности.

5.4. В случае просрочки исполнения Управляющей организацией обязанности, предусмотренной п. 4.3 Договора, Управляющая организация уплачивает ТСЖ пени в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, если задолженность не превышает 100 000 (сто тысяч) включительно рублей. За задолженность от 100 000 (ста тысяч) до 300 000 (трехсот тысяч) включительно рублей Управляющая организация уплачивает пени в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки. За задолженность свыше 300 000 (трехсот тысяч) рублей Управляющая организация уплачивает пени в размере одной сотой ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки. Задолженность Управляющей организации в адрес ТСЖ свыше 300 000 (трехсот тысяч) рублей является основанием одностороннего расторжения настоящего Договора.

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

Вред, причиненный вследствие ненадлежащего исполнения услуг Управляющей организацией, подлежит возмещению, в том числе, с учетом положений Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

5.6. В случае выявления в порядке, изложенном в п. 6.2. Договора, фактов ненадлежащего выполнения и/или невыполнения услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также фактов причинения вреда общему имуществу в Многоквартирном доме, Управляющая организация в срок не позднее 5 рабочих дней с момента направления ТСЖ в ее адрес Заключения (п. 6.2 Договора) обязана перечислить в адрес ТСЖ указанную в Заключении денежную сумму, соответствующую стоимости не оказанных услуг и/или услуг ненадлежащего качества и/или причиненных убытков.

5.7. В случае просрочки исполнения Управляющей организацией обязанности, предусмотренной п. 5.6 Договора, Управляющая организация уплачивает ТСЖ пени в размере 0,5% за каждый день просрочки начиная с шестого дня.

6. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ и/или Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы) в соответствии с Приложениями №3 и №4. В результате проверки составляется Акт о нарушении условий договора и направляется в адрес Управляющей организации по электронной почте на адрес proservice38@mail.ru.

6.2. Стороны ежемесячно подписывают Акт выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией – Приложение № [] к Договору (далее – Акт) за предыдущий месяц с указанием объема оказанных услуг.

6.2.1. Подготовка Акта осуществляется Управляющей организацией и направляется в адрес ТСЖ посредством электронной почты на адрес mail@tsj-progress.ru не позднее 5 числа каждого месяца за предыдущий месяц.

В данном Акте отражается объем оказанных услуг и их стоимость в соответствии с утвержденными тарифами, а также факты невыполнения или ненадлежащего выполнения услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с учетом Актов о нарушении условий договора.

6.2.2. Указанный Акт рассматривается ТСЖ в срок не позднее 5 рабочих дней с момента его получения. В случае неотражения Управляющей организацией в Акте фактов, изложенных в п. 6.2.1, ТСЖ составляет Протокол разногласий к Акту (Приложение № [] к Договору), в котором указывает на ненадлежащее выполнение Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

6.2.3. Управляющая организация вправе оспорить предъявляемые ей нарушения путем представления доказательств отсутствия указанных нарушений.

6.2.4. В случае непредставления указанных доказательств либо мотивированного неприятия их ТСЖ, последним составляется мотивированное заключение по факту ненадлежащего оказания услуг (далее - Заключение), которое является основанием для уменьшения платы за услуги Управляющей организации, в том числе по содержанию общего имущества МКД пропорционально неоказанным или некачественно оказанным услугам по сравнению с объемом услуг, подлежащим оказанию в данном месяце согласно Перечня работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества (Приложение № [] к Договору) с учетом размера причиненного ущерба ненадлежащими действиями/бездействиями Управляющей организации.

6.3. В случае невыполнения или ненадлежащего 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 непосредственно в момент обнаружения данных нарушений составляется акт по факту данных нарушений.

6.3.1. Акт составляется комиссией в составе не менее трех человек, включая представителей Управляющей организации, ТСЖ, Собственника (нанимателя или арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.3.2. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя или арендатора), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и Владельца.

6.3.3. Акт составляется в присутствии Собственника, нанимателя или арендатора, права которого нарушены. При его отсутствии Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю или арендатору), второй - ТСЖ, третий - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В одностороннем порядке настоящий Договор может быть расторгнут по решению общего собрания ТСЖ не ранее чем через год с даты заключения настоящего Договора, а в случае невыполнения или нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора - до истечения указанного выше срока.

7.3. Управляющая организация вправе внести предложение о расторжении настоящего Договора. В данном случае Договор может быть расторгнут по решению общего собрания ТСЖ, принятому на основании одобрения предложения Управляющей организации о расторжении Договора.

7.4. Договор в случаях, установленных п. 7.2 Договора, будет считаться прекращенным с момента получения Управляющей организацией уведомления об отказе другой стороны от Договора с приложением Протокола общего собрания ТСЖ, в котором принято соответствующее решение. При этом уведомление считается доставленным и в том случае, если оно фактически не было получено по причинам, зависящим от адресата.

В течение 3 (трех) дней со дня прекращения договора Управляющая организация должна передать указанному в уведомлении лицу техническую документацию и иные документы, связанные с управлением Многоквартирными домами, а также реестр собственников помещений.

7.5. По соглашению Сторон или по инициативе одной из Сторон Договор может быть изменен или расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии со ст. 9 настоящего Договора.

7.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСЖ и Собственниками.

7.7. 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.

7.8. В случае переплаты ТСЖ и/или Собственником, нанимателем или арендатором средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить ТСЖ и/или Собственника, нанимателя или арендатора о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.10. В случаях, предусмотренных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

7.11. Управляющая организация за тридцать дней до истечения срока действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирные дома и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ.

8. Разрешение споров

8.1. Досудебный (претензионный) порядок разрешения споров.

8.1.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, которая считает, что ее права нарушены, обязана направить другой Стороне письменную претензию следующим способом: вручить нарочно или направить по электронной почте. Претензия должна содержать требования и их обоснование с указанием нарушенных условий

договора или норм законодательства. К претензии необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.

8.1.2. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить письменный мотивированный ответ в течение 10 рабочих дней с момента получения претензии.

8.1.3. В случае неполучения ответа в указанный срок либо несогласия с ним Сторона, направившая претензию, вправе передать спор на рассмотрение суда.

8.2. Все споры передаются в суд по правилам подсудности, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

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 непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (форс-мажор).

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 не зависящие 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 ТСЖ 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.

9.2. 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.

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. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с "___" _____ г.

10.2. При отсутствии решения органов управления ТСЖ либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. Заключительные положения

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями. Договор составлен на _____ страницах и содержит _____ приложений.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

11.3.1. **Состав и состояние общего имущества** в Многоквартирном доме по адресу: _____: на ____ л. (Приложение N ____).

11.3.2. Перечень технической документации на Многоквартирные дома и иных связанных с управлением Многоквартирными домами документов на ____ л. (Приложение N ____).

11.3.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме: на ____ л. (Приложение N ____).

11.3.4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на ____ л. (Приложение N ____).

11.3.5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: на ____ л. (Приложение N ____).

11.3.6. Реестр собственников, нанимателей и арендаторов с указанием их долей в общем имуществе многоквартирного дома по правоустанавливающим документам на ____ л. (Приложение N ____).

11.3.7. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на ____ л. (Приложение N ____).

11.3.8. Перечень предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение N ____).

11.3.9. Протокол общего собрания членов ТСЖ от "___" _____ г. N ____ (Приложение N ____).

Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью
«Прогресс-Сервис»
Общество с ограниченной ответственностью
«Прогресс-Сервис»
Юр. адрес: 664033 Россия, Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 277
ОГРН 1123850010019
ИНН 3812139354; КПП 381201001
р/с 40702810018350025667
Байкальский банк Сбербанка России
г. Иркутск
к/с 30101810900000000607
БИК 042520607

Генеральный директор

_____ И.С. Лукашева

ТСЖ

Товарищество собственников жилья «Прогресс»

Адрес: 664033, Иркутская обл, Иркутск г, Лермонтова ул, дом 130, офис 219
ИНН: 3812131757
КПП: 381201001
ОГРН: 1113850002310
Расчетный счет: 40703810712500000139
Банк: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
БИК: 044525999
Корр. счет: 30101810845250000999

Председатель правления:

_____ И.Т. Джинчвелашвили
М.П.