

# ДОГОВОР ПОДРЯДА *№ 2* на оказание услуг на ремонт и содержание общего имущества в многоквартирных домах ТСЖ «ГАРАНТ»

г. Сатка

« *01* » *июня* 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Альтернативная компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Сомкиной Натальи Юрьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и ТСЖ «ГАРАНТ», именуемое далее «Товарищество», в лице Председателя правления Товарищества *Натальи Юрьевны Сомкиной*, действующего на основании Устава и на основании решения общего собрания членов Товарищества от « *30* » *мая* 2013 г. с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор оказания услуг на ремонт и содержание общего имущества в многоквартирном доме о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами.

## 2. Предмет договора

2.1. Товарищество передает, а Управляющая организация принимает на себя, в пределах денежных средств, полученных в качестве оплаты по настоящему договору, оказание услуг и выполнение работ по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирных домах, адреса которых указаны в настоящем договоре (далее МКД); в объеме и в сроки, определяемые в порядке, предусмотренном настоящим договором, с качеством, соответствующим требованиям настоящего договора, а если такие требования не определены договором – с качеством, установленным требованиями законодательства РФ. Товарищество обязуется оплачивать вышеуказанные работы и услуги управляющей организации, в объеме, определяемом в соответствии с требованиями настоящего договора и в сроки им предусмотренные.

2.2. К МКД, в отношении которых действует настоящий договор, относятся дома в г. Сатка по адресам: Западный м-н, д. № 1; д. № 2; д. № 4; д. № 5; д. № 6

Состав общего имущества в МКД, в отношении которого действует настоящий договор, определяется уставом Товарищества и включает в себя: все составные части недвижимого имущества, не входящие в состав жилых и/или нежилых помещений МКД:

- крыша, чердак, технические этажи, подвальные помещения, фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие несущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, окружающие жилые и нежилые помещения и все стены и конструкции, отделяющие жилые и нежилые помещения от холлов и коридоров;

- механическое, электрическое, сантехническое оборудование (система центрального отопления и водоснабжения, водосточные и канализационные трубы), вентиляционные шахты и дымоотводы, и иное оборудование, расположенное за пределами или внутри жилых и/или нежилых помещений, обслуживающее более одного помещения, необходимое или повышающее удобство проживания, а также облегчающие совместную эксплуатацию или безопасность недвижимого имущества;

- межквартирные лестничные площадки и лестницы, коридоры, входы и выходы из здания;

- земельный участок, на котором расположены дома, с элементами благоустройства и придомовой территории;

- иные отдельно стоящие объекты, непосредственно и неразрывно связанные в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере и служащие его целевому назначению.

## 3. Права и обязанности сторон

### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Надлежащим образом выполнять свои обязанности, предусмотренные действующим

законодательством Российской Федерации и настоящим договором по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, представлять законные интересы владельцев помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.1.2. Заключать все необходимые договоры на оказание услуг, необходимых для использования помещения по назначению, а также для поддержания МКД в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Производить необходимые осмотры многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, а также по требованию Товарищества или собственников МКД.

3.1.4. В порядке предусмотренном настоящим договором и требованиями законодательства РФ. определять объем, сроки выполнения (периодичность) и состав работ (услуг) необходимых для надлежащего выполнения обязанностей, предусмотренных п. 3.1.1 настоящего договора.

3.1.5. Определять стоимость отдельных работ (услуг) в порядке предусмотренном настоящим договором.

3.1.6. Контролировать объем и качество работ (услуг) выполненных субподрядными организациями, привлеченными в соответствии с п. 3.1.2. настоящего договора.

3.1.7. Самостоятельно выполнять работы (услуги) предусмотренные настоящим договором с качеством, в объеме и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.1.8. Предъявлять работы (услуги) к сдаче в соответствии с порядком установленным настоящим договором.

3.1.9. Осуществлять начисления платежей в адрес собственников и нанимателей жилья в соответствии со стоимостью работ (услуг) по настоящему договору и пропорционально доле каждого собственника в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.10. Выставлять в адрес собственников МКД счета-извещения для оплаты услуг, предусмотренных настоящим договором. При этом оплата по настоящим счетам, засчитывается в счет оплаты услуг по настоящему договору со стороны Товарищества.

3.1.11. Осуществлять контроль по расходованию денежных средств на содержание, ремонт и техническое обслуживание общего имущества МКД, полученных по настоящему договору и предоставлять отчет об их использовании в соответствии с требованиями настоящего договора.

3.1.12. Принимать меры к выполнению всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД:

- осуществлять меры досудебного воздействия на лиц, имеющих задолженность по оплате услуг, предусмотренных настоящим договором,

- по каждому из лиц имеющих более чем трехмесячную задолженность по платежам за

вышеуказанные услуги, направить иски в суд с целью взыскания данной задолженности.

3.1.13. Своевременно (за 3 календарных дня) информировать собственников МКД о сроках предстоящего планового ремонта и проведения профилактических работ на внутридомовых инженерных сетях.

3.1.14. Производить капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в объеме, определенном в соответствии с настоящим договором.

3.1.15. В случае изменения срока внесения и размера платы за ремонт и содержание общего имущества МКД уведомлять об этом Собственников, не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере или в иной срок.

3.1.16. Вести и хранить документацию, касающуюся состояния общего имущества МКД.

3.1.17. В течение первого квартала текущего года предоставлять Председателю правления товарищества и (по письменному требованию) любому из собственников отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год. В данном отчете должны содержаться сведения:

- о сумме начисленных собственникам помещений платежей за ремонт и содержание общего имущества МКД за договорной год в разрезе каждого МКД;

- о сумме фактически полученных управляющей организацией платежей за ремонт и содержание общего имущества МКД за договорной год в разрезе каждого МКД;

- об основаниях по которым каждая работа (услуга) по ремонту и содержанию общего имущества МКД была включена в План работ (услуг) и основаниях определения объема таких работ (услуг);

- о стоимости единицы каждой такой работы (услуги), определяемой в соответствии с требованиями настоящего договора и оснований определения этой стоимости;

- об объемах выполненных работ, оказанных услуг по ремонту и содержанию общего имущества МКД за договорной год в разрезе каждого МКД на основании результатов приемки-сдачи данных работ услуг в стоимостном и натуральном выражении;

- о разнице между объемом фактически полученных управляющей организацией платежей за ремонт и содержание общего имущества МКД и объемом фактически выполненных работ (услуг) в стоимостном выражении по результатам приемки-сдачи работ (услуг).

- о результатах осмотров общего имущества МКД и результатах выполнения заявок собственников по ремонту и содержанию общего имущества МКД.

3.1.18. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.19. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.20. Оказывать услуги по постановке и снятию с регистрационного учета, выдаче и обмену паспортов, выдаче справок и т.д. в соответствии с расценками, установленными Управляющей организацией.

3.1.21. При неисполнении Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных п.п. 3.3.1- 3.3.20. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, нанесенный в результате неисполнения вышеуказанных обязанностей Товариществу, третьим лицам, а также общему имуществу собственников МКД. Исключение составляют случаи, когда вышеуказанные обязанности не могли быть выполнены в связи с нарушением Товариществом принятых на себя обязательств.

## **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за содержание, текущий ремонт, и прочие услуги, предусмотренные настоящим договором. Проводить перерасчет размера платы за данные услуги.

3.2.3. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за содержание, текущий ремонт, в том числе путем приостановления или ограничения соответствующих услуг (предварительно уведомив об этом Собственника).

3.2.4. Требовать от Собственника и Товарищества внесения в срок и в полном размере платы за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, взыскивать задолженность, а также пени в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение представителей Управляющего и/или обслуживающей организации, в том числе работников аварийных служб в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а с целью ликвидации аварии или предотвращения аварийной ситуации – в любое время суток.

3.2.6. Требовать от Собственника и Товарищества возмещения ущерба, причиненного Управляющей организацией и общему имуществу собственников помещений данного многоквартирного дома, нанесенного по вине Товарищества, Собственника и/или членов его семьи, в том числе в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации, аварийных служб в порядке, предусмотренном п. 3.2.5. настоящего Договора.

3.2.7. Выдавать предписания Собственнику о нарушениях им и/или его членами семьи и иными лицами совместно с ним проживающими условий настоящего договора и норм действующего жилищного законодательства.

3.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве, перепланировке Собственником помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные договором, действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.2.10. Управляющая организация вправе один раз в год индексировать размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в случае роста уровня инфляции и изменения тарифов на коммунальные услуги, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством.

## **3.3. Товарищество обязуется:**

3.3.1. Обеспечить выполнение со стороны собственников следующих обязанностей:

3.3.1.1. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, а также Правила пожарной безопасности.

3.3.1.2. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии, бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.1.3. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу. Выполнять внутреннюю отделку жилого помещения с учетом возможности свободного доступа к инженерным сетям для проведения осмотров, ремонтов. В иных случаях повреждение внутренней отделки жилого помещения при проведении ремонтов, осмотров устраняется за счет Собственника.

3.3.1.4. Перед началом отопительного сезона утеплить окна и двери в принадлежащем жилом помещении.

3.3.1.5. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету договора во всех организациях, учреждениях независимо от форм собственности.

3.3.1.6. Обеспечить доступ в принадлежащие собственнику помещения представителям Управляющей организации для осмотра инженерного оборудования, выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.1.7. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке или переустройстве принадлежащих Собственнику помещений руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами. Не осуществлять переоборудование инженерных сетей и перепланировку занимаемого жилого помещения без согласования с Управляющей организацией.

3.3.1.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.1.9. При не использовании помещения(й) сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.1.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях на сетях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.1.11. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяемую в соответствии с настоящим договором, ежемесячно не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным на основании выставленных счетов-извещений.

3.3.1.12. При внесении платы за содержание общего имущества с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, уплачивать начисляемые пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.2. Товарищество обязано направлять своего представителя для участия в работе комиссий при составлении актов сезонного или частичного осмотров общего имущества МКД, исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором.

3.3.3. При неисполнении Товариществом и (или) собственниками обязанностей, предусмотренных п.п. 3.3.1-3.3.2, Товарищество несет ответственность за ущерб, нанесенный в результате неисполнения вышеуказанных обязанностей управляющей организации, третьим лицам, а также общему имуществу собственников МКД.

#### 3.4. Товарищество имеет право:

3.4.1. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений по текущему и капитальному ремонту в порядке, предусмотренном условиями настоящего договора, в том числе:

- участвовать в определении объема работ (услуг) подлежащих выполнению;
- участвовать в определении стоимости работ (услуг);
- участвовать в определении сроков (периодичности) выполнения работ (услуг);
- участвовать в определении особых требований к качеству работ (услуг).

3.4.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в соответствии с договором и законодательством Р.Ф., в том числе:

- получать от управляющей организации по первому требованию (в срок не более 5 дней с момента возникновения такого требования) копии актов сезонного или частичного осмотра, в которых определяется состав и объем работ, подлежащих выполнению по настоящему договору;
- получать от управляющей организации отчет, предусмотренный п. 3.1.11. настоящего договора.
- осуществлять приемку работ в порядке, предусмотренном настоящим договором, в том числе

участвовать в оценке объема, качества и сроков выполнения работ в порядке, предусмотренном настоящим договором.

4. Порядок приемки-сдачи работ, определения и изменения размера платы по настоящему договору, определения и изменения стоимости и перечня работ (услуг).

4.1. Ежегодная приемка-сдача работ осуществляется в следующем порядке:

4.1.1. От лица Товарищества приемку работ осуществляет представитель Товарищества, полномочия которого подтверждены распоряжением Председателя правления Товарищества или представитель собственников помещений данного МКД, полномочия которого подтверждены доверенностью, выданной на имя такого представителя собственниками данного МКД.

4.1.2. Приемка работ осуществляется путем подписания акта приемки-сдачи работ. Акт должен содержать сведения о видах и объемах работ, их стоимости и соответствии требованиям договора в части объема, сроков и качества работ и услуг.

4.1.3. Управляющая организация по мере выполнения работ (оказания услуг), но не позже 30 дней с момента завершения очередного года направляет Товариществу акт приемки-сдачи работ (услуг).

4.1.4. Представитель Товарищества или представитель собственников МКД обязан в течение 30 дней с момента получения акта, осуществить приемку работ, а при наличии замечаний к выполненным работам (услугам) направить в адрес управляющей организации письменную претензию.

4.1.5. В случае если в течение 30 дней с момента получения акта в адрес управляющей организации не поступило ни акта, ни претензии; работы (услуги) считаются принятыми.

4.1.6. При поступлении претензии управляющая организация обязана в течение 5 рабочих дней с момента ее поступления создать комиссию, которая в течение 5 рабочих дней с момента ее создания, должна вынести решение об обоснованности претензии.

4.1.7. Состав комиссии формируется управляющей организацией с обязательным включением в число членов комиссии лица, направившего претензию.

4.1.8. Решение комиссии может быть принято только единогласно.

4.1.9. При рассмотрении вопроса об обоснованности претензий стороны обязаны руководствоваться итогами предварительной приемки-сдачи работ.

4.1.10. В случае если комиссия подтвердила обоснованность претензии работа (услуга) считается не принятой и не выполненной в объеме, установленном заключением комиссии.

4.1.11. В случае если решение комиссии не было принято в установленный договором срок, или одна из сторон договора не согласна с выводами комиссии, она имеет право обратиться для решения данного вопроса в суд. До вступления решения суда в законную силу работы (услуги) считаются принятыми в объеме, определенном решением комиссии, а если заседание комиссии не состоялось – в объеме, указанном в акте приемки-сдачи работ, который подписан со стороны управляющей организации.

4.2. В целях подтверждения факта надлежащего выполнения работ осуществляется предварительная приемка-сдача работ в процессе исполнения обязательств в текущем договорном году, которая осуществляется в следующем порядке:

4.2.1. В течение договорного года работы, по содержанию общего имущества, объем которых выражен в единицах времени, выполняются управляющей организацией в объеме возникающей необходимости (по мере необходимости) и с качеством, предусмотренными требованиями настоящего договора и законодательства. Данные услуги считаются выполненными своевременно, с надлежащим качеством и в полном объеме, в случае если управляющей

организацией не допущено нарушение предельно допустимых сроков устранения недостатков и других отступлений от требований к качеству работ (услуг), перечисленных в Приложении № 1 к договору: «Критерии качества работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома».

4.2.2. Акт предварительной приемки-сдачи работ услуг, указанных в п. 4.2.1 не составляется. Итоговая (ежегодная) приемка данных работ (услуг) осуществляется путем учета претензий собственников к качеству и объему данных работ (услуг) и фактических сроков устранения выявленных на основании данных претензий недостатков.

4.2.3. В случае выявления отклонений от объема, качества и сроков оказания услуг, указанных в п. 4.2.1, объем недопоставки такой услуги рассчитывается пропорционально количеству дней с момента превышения предельно допустимых сроков, установленных договором для устранения соответствующего недостатка до момента устранения данного недостатка. Факт и дата устранения недостатка подтверждается подписью лица, заявившего о возникновении недостатка.

4.2.4. Работы, по содержанию и ремонту общего имущества, объем которых выражен в единицах отличных от единиц времени, принимаются представителем Товарищества и (или) представителем собственников МКД в следующем порядке:

- В день выполнения работ оформляется наряд-задание с обязательным указанием даты выполнения работ, наименования работ, единиц измерения, выполненных объемов, подтверждающей подписи любого из собственников дома, с обязательной расшифровкой подписи, № квартиры. Исправления в нарядах не допускаются.

- Представитель товарищества и (или) собственников МКД участвует в процессе контроля за качеством работ, который ведут главные специалисты управляющей организации и имеет право требовать предоставления в момент приемки копии наряд-задания, которое было оформлено в соответствии с настоящим договором.

- Представитель товарищества и (или) собственников МКД обязан самостоятельно получать информацию о дате осуществления вышеуказанного контроля по телефону: **3-10-24**, а управляющая организация, соответственно, обязуется не менее чем за сутки до дня осуществления контроля сообщать информацию о датах и времени осуществления контроля.

- По результатам приемки таких работ, которая осуществляется в процессе вышеуказанного контроля, составляется акт приемки.

- В случае неисполнения представителем Товарищества и (или) представителем собственников МКД обязанностей по приемке работ, факт надлежащего выполнения работ подтверждается наряд-заданием, оформленным в соответствии с данным договором.

4.3. Итоги приемки сдачи работ (услуг) являются основанием для определения и изменения размера платы по настоящему договору. В связи с этим устанавливается следующий порядок определения и изменения размера платы:

4.3.1. Размер платы по настоящему договору за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД определяется ежегодно по истечению каждых 12 месяцев с момента заключения договора и соответствует стоимости фактически выполненных Управляющей организацией работ (услуг).

4.3.2. Стоимость фактически выполненных Управляющей организацией работ (услуг) определяется по результатам приемки-сдачи работ. Результаты приемки-сдачи работ подтверждаются актами, которые были подписаны или должны были быть подписаны в соответствии с условиями настоящего договора.

4.3.3. В период до момента определения стоимости фактически выполненных работ (услуг) размер платы по настоящему договору устанавливается исходя из стоимости работ (услуг), включенных в План работ по ремонту и содержанию жилья на соответствующий договорной год. (Далее – План работ).

4.3.4. В случае если фактический размер платы, определенный исходя из стоимости фактически выполненных Управляющей организацией работ (услуг) за истекший год окажется ниже определенного на основании Плана работ, управляющая компания осуществляет перерасчет стоимости услуг.

4.3.5. В случае если размер платы, определенный исходя из стоимости фактически выполненных Управляющей организацией работ (услуг) за истекший год, окажется выше определенного на основании Плана работ, управляющая компания осуществляет доначисление исходя из фактической стоимости работ (услуг).

4.3.6. Изменение размера платы (путем перерасчета или доначисления) возможно только в следующих случаях:

- по итогам договорного года, в связи с определением стоимости фактически выполненных работ, на основании актов приемки-сдачи работ;

- в течение договорного года, в связи с изменением Плана работ на соответствующий договорной год, в порядке установленном настоящим разделом.

4.4. В целях определения подлежащих к сдаче работ стороны устанавливают следующий порядок определения Плана работ (услуг), подлежащего исполнению по настоящему договору и порядок изменения такого Плана работ:

4.4.1. В начале каждого договорного года управляющая организация включает в План работ те работы и услуги, которые подлежат ежегодному исполнению и (или) исполнению в данный договорной год из числа работ (услуг) предусмотренных:

- приложениями к настоящему договору;
- решениями общих собраний собственников МКД;
- актами осмотра общего имущества;
- требованиями законодательства РФ.

4.4.2. В процессе исполнения обязательств по настоящему договору (в течение договорного года) в План работ включаются работы и услуги, необходимость которых подтверждена актами частичного осмотра общего имущества. Основанием для составления таких актов могут быть:

- требования товарищества;
- обращения собственников;
- возникновение или угроза возникновения аварийных ситуаций;
- предъявление требований со стороны органов, осуществляющих надзор за соблюдением норм законодательства в жилищной сфере.

4.4.3. Объем, состав, сроки (периодичность), требования к качеству указанных в п.п. 4.4.1 и 4.4.2. работ (услуг) определяются соответствующими приложениями, решениями, актами или требованиями.

4.4.4. Управляющая организация обязана уведомить Правление Товарищества и собственников об утверждении или изменении Плана работ до момента вступления в силу данного Плана работ или изменений к нему.

4.5. В целях определения стоимости подлежащих к сдаче работ (услуг) стороны устанавливают следующий Порядок определения стоимости работ (услуг), подлежащих исполнению по настоящему договору и порядок изменения данной стоимости:

4.5.1. Стоимость подлежащих исполнению работ (услуг) устанавливается Приложениями к настоящему договору.

4.5.2. Стоимость работ (услуг), оговоренная соответствующими Приложениями к договору, может быть изменена управляющей организацией не чаще одного раза в год на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по субъекту Российской Федерации по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальном, экономическом, демографическом и экологическом положении страны. Данное требование не распространяется на работы (услуги), включенные в Приложение №2 к настоящему договору.

4.5.3. Стоимость услуг, которые включены в Приложение № 2 к договору определяется на основе затрат управляющей организации, которые подтверждаются счетами, предъявленными со стороны поставщиков соответствующих услуг за соответствующий период, в расчете пропорционально доле общей площади

помещений данного многоквартирного дома в общей площади помещений домов, находящихся на обслуживании управляющей организации в соответствующий период.

4.5.4. В случае если согласно условиям договора, подлежат выполнению работы, стоимость которых не была установлена Приложениями к нему, управляющая организация вправе определить стоимость таких работ одним из следующих способов:

- путем оформления письменного соглашения, подписанного председателем правления Товарищества или представителем собственников помещений, действующим на основании доверенности;
- по результатам конкурса подрячиков, проведенного на условиях, установленных управляющей организацией;
- на основании Территориальных единичных расценок на ремонтно - строительные работы ТЕРр - 2001 (введены в действие приказом Главного управления строительства и архитектуры Челябинской области № 160 от 04.12.2002 года) в соответствии с Методикой по определению сметной стоимости строительства на основе территориальной сметно - нормативной базы ценообразования в строительстве ТСНБ - 2001. Фактический расчет стоимости работ осуществляется ресурсным методом в базовых ценах. Базовые цены переводятся в текущие с использованием индексов изменения сметной стоимости, утвержденных Государственным комитетом "Единый тарифный орган Челябинской области".

**5. Порядок оплаты по настоящему договору:**

5.1. Управляющая организация ежемесячно определяет стоимость работ, включенных в План работ по каждому из МКД.

5.2. Платеж каждого собственника МКД определяется пропорционально доле данного собственника в праве общей собственности на общее имущество МКД.

5.3. Управляющая организация ведет учет фактического внесения платежей со стороны собственников, осуществляет начисление пени, согласно условиям настоящего договора.

5.4. Управляющая организация по итогам каждого договорного года ведет учет стоимости фактически выполненных работ на основании актов приемки-сдачи работ и осуществляет перерасчет или доначисление в соответствии с условиями настоящего договора каждому из собственников пропорционально доле данного собственника в праве общей собственности на общее имущество МКД.

5.5. Стороны установили, что собственники МКД, вносят платежи за ремонт и содержание общего имущества на основании счетов-извещений на р/сч управляющей организации, при этом внесение данных платежей признается выполнением собственниками помещений своих обязательств по внесению платы за ремонт и содержание общего имущества перед Товариществом и выполнением обязательств Товарищества по оплате работ (услуг) предусмотренных настоящим договором.

**6. Надлежащее уведомление Сторон:**

6.1. Надлежащим уведомлением Товарищества и собственников считается уведомление:

- путем направления заказного письма в адрес правления Товарищества,
- размещение соответствующей информации одним из следующих способов: на счетах извещениях на оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества или на дверях подъездов данного многоквартирного дома.

**10. Реквизиты и подписи Сторон**

Управляющая организация:

ООО «Альтернативная компания»  
456913, Челябинская область, г. Сатка,  
Ул. 40 лет Победы, 19-18  
ИНН: 7417012880 КПП: 741701001  
р/сч 40702810807600002460  
в ОАО «Челиндбанк» г. Челябинск  
к/с 30101810400000000711  
БИК: 047501711 тел. 3-10-24

Директор \_\_\_\_\_ Н.Ю. Сомкина  
подпись



В случае если полный текст уведомления не может быть размещен в вышеуказанных местах, он предоставляется по требованию Товарищества или собственника, в помещении управляющей организации (по адресу: г. Сатка, Западный мкр. д.4) и размещается на официальном сайте управляющей организации.

В этом случае, на квитанции или дверях подъездов должна быть размещена информация о наличии текста уведомления, с указанием периода времени, в который собственник может ознакомиться с полным текстом уведомления.

6.2. Уведомление управляющей организации признается надлежащим, если информация передана ей в письменной форме, а факт передачи подтверждается регистрационным номером обращения и подписью лица, уполномоченного со стороны управляющей организации принимать такие обращения или уведомления.

**7. Ответственность сторон**

7.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**8. Разрешение споров**

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора и в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не смогут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

8.2. Претензии и жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде.

**9. Срок действия договора, порядок его расторжения и изменения его условий.**

9.1. Настоящий Договор заключен на срок с даты его заключения до момента расторжения в порядке, предусмотренном договором.

9.2. Внесение изменений в договор возможно по взаимному согласию Сторон.

9.3. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ, на основании решения управляющей организации или общего собрания членов Товарищества, при условии, что одна из сторон за 30 дней до момента расторжения уведомит о своем намерении в письменном виде.

**Приложения к договору:**

1. Приложение №1 Критерии качества работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение №2 Перечень работ по содержанию общего имущества №1
3. Приложение №3 Перечень работ по содержанию общего имущества №2
4. Приложение № 4 Перечень работ по ремонту общего имущества.

ТСЖ «ГАРАНТ»:

456913 Челябинская обл.  
г. Сатка ул. Победы 19-18  
ИНН 7417012880  
ОГРН 1097414000506

Председатель правления ТСЖ «ГАРАНТ» \_\_\_\_\_  
подпись \_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_

