

ДОГОВОР № 127-0430-01/11 (97-0430-01/11)
о передаче прав по управлению домом

г. Москва

«30» апреля 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖилСервис», именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице Генерального директора Мельниковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Товарищество собственников жилья в строящихся многоквартирных домах «Юбилейный», именуемое в дальнейшем **«ТСЖ»**, в лице Председателя правления Рулева Игоря Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

ТСЖ – Товарищество собственников жилья в строящихся многоквартирных домах **«Юбилейный»**, являющееся объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом жилого комплекса, построенного в рамках реализации инвестиционного контракта, зарегистрированного в Минмосoblстрое за № 27/50-08 от 09 июля 2008г., заключенного между Администрацией городского округа Железнодорожный Московской области и Обществом с ограниченной ответственностью **«Мортон-PCO»**, расположенного на земельном участке г. Железнодорожный, ул. Юбилейная.

Объект – многоквартирные жилые дома, построенные в рамках инвестиционного контракта, зарегистрированного в Минмосoblстрое за № 27/50-08 от 09 июля 2008 г., заключенного 19.05.2008 г. между Администрацией городского округа Железнодорожный Московской области и Обществом с ограниченной ответственностью **«Мортон-PCO»**, расположенные на земельном участке: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, строительные адреса корпусов согласно Генплану застройки: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (далее **«МКД»**), а также обособленный земельный участок, элементы благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства в границах обособленного земельного участка, выделенного в общую долевую собственность.

Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющее, пользующееся, распоряжающееся помещением и являющееся потребителем жилищных, коммунальных и иных работ и услуг.

Управляющая компания – юридическое лицо, уполномоченное ТСЖ, осуществлять функции управления жилыми домами Объекта.

Домовладение – жилой дом, земельный участок, элементы благоустройства и иные составляющие в границах земельного участка, выделенного в общую долевую собственность Собственников.

Общее имущество – помещения в жилых домах, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в жилых домах за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты в границах обособленного земельного участка, выделенного в общую долевую собственность собственников.

ЖКУ – жилищные, коммунальные и иные работы и услуги, предоставляемые **Собственникам** **Поставщиками ЖКУ**:

Коммунальные услуги	Отопление	Теплоснабжение, а также энерго- и ресурсосберегающие мероприятия
	Горячее и холодное водоснабжение	Горячее и холодное водоснабжение, а также энерго- и ресурсосберегающие мероприятия
	Канализование	Водоотведение и очистка стоков
	Энергоснабжение	Энергоснабжение, а также энерго- и ресурсосберегающие мероприятия
Содержание и текущий ремонт жилого помещения	Вывоз твердых бытовых отходов, за исключением строительного и крупногабаритного мусора	
	Работы по содержанию, ремонту, обслуживанию и благоустройству Домовладения, а также по обеспечению санитарного состояния Жилого дома (уборка, содержание Общего имущества; дезинфекция и дератизация и т.д.), за исключением помещения Собственника	
	Работы по ремонту конструктивных элементов Жилого дома (профилактический ремонт, подготовка жилищного фонда к эксплуатации в зимний период, технические осмотры и ремонт конструктивных элементов здания, межэтажных лестничных клеток, лестниц, чердачных помещений, технических подвалов, мусоросборных камер и др. конструктивных элементов здания)	
	Услуги по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению и канализованию Общего имущества	
	Работы по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования (в т.ч. профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту лифтов, водоотводящих устройств, систем водоснабжения (ХВС, ГВС), водоотведения, отопления, электроснабжения, вентиляции, ОДС и др.)	
	Мероприятия по обязательному страхованию имущества, а также отдельных категорий работников; мероприятия по ремонту сооружений, инженерных машин, оборудования, инвентаря и т.д.	
	Расходы, направленные на осуществление функций управление жилым фондом	
Дополнительные услуги	Обеспечение системой коллективного приема телевидения, радиоточкой, домофоном, охраной, вывоз строительного и крупногабаритного мусора и др. дополнительные услуги	

Оплата ЖКУ – обязательные платежи для **Собственников**, вносимые ими **Поставщикам ЖКУ** через **Управляющую компанию** за коммунальные, жилищные и иные работы и услуги.

Поставщики ЖКУ – юридические лица, непосредственно предоставляющие **Собственнику ЖКУ**, оказывающие соответствующие услуги и выполняющие соответствующие работы.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. **ТСЖ** поручает **Управляющей компании** совершать самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций комплекс юридических и фактических действий (работ/услуг) по управлению жилым фондом, в том числе по обеспечению предоставления необходимых **ЖКУ**, а также осуществлять начисление **Собственникам** оплаты **ЖКУ** и производить взимание платежей с **Собственников**.

2.3. Технические и эксплуатационные характеристики Домовладений определены документами, выданным органами БТИ и актами приемочной комиссии.

3. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

3.1. Целью договора является обеспечение управления Домовладений, в том числе надлежащего содержания и ремонта инженерных систем и оборудования, а также обеспечение получения **Собственниками** ЖКУ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Общие обязанности сторон:

4.1.1. Обеспечить содержание Домовладений в соответствии с требованиями *Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда*.

4.2. Обязанности Управляющей компании:

4.2.1. Обеспечивать содержание Домовладений в соответствии с требованиями действующих *Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда*.

4.2.2. Самостоятельно или путем привлечения подрядных, ресурсоснабжающих и иных предприятий обеспечить предоставление **Собственникам** ЖКУ в объеме не ниже норматива потребления ЖКУ, установленного органами местного самоуправления.

4.2.3. Вести хозяйственно-финансовую деятельность от своего имени в интересах **ТСЖ**, в том числе:

4.2.3.1. Осуществлять выбор эксплуатирующих, ресурсоснабжающих и иных предприятий, обеспечивающих **Собственников** ЖКУ и заключать с ними от своего имени и за счет **Собственников** договоры на предоставление ЖКУ и следить за их надлежащим исполнением.

4.2.3.2. Самостоятельно или путем привлечения расчетно-кассового центра осуществлять начисление оплаты ЖКУ и производить взимание платежей с **Собственников**.

4.2.3.3. Вести за счет **Собственников** расчеты за ЖКУ: перечислять фактически полученные от **Собственника** денежные средства в оплату поставленных **Собственнику** ЖКУ и ресурсов в соответствии с их количеством и качеством согласно заключенным договорам.

4.2.3.4. Представлять интересы **ТСЖ** и **Собственников** в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией жилым фондом, в том числе по вопросам, связанным с получением дотаций и субсидий, а также осуществлением контроля за предоставлением ЖКУ.

4.2.4. Своевременно информировать **ТСЖ** и **Собственников** об изменении норм потребления, ставок и тарифов на ЖКУ, а также об изменениях в порядке расчетов за предоставленные ЖКУ.

4.2.5. Выполнять функции по управлению Домовладением в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.6. Вести соответствующую техническую документацию на Домовладения, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции, обеспечивать учет договоров на управление, прочих хозяйственных договоров.

4.2.7. Оказывать **ТСЖ** и **Собственникам** на возмездной основе другие дополнительные услуги. Стоимость дополнительных услуг не входит в расчет оплаты по статье «Содержание и ремонт жилого помещения» и оплачивается дополнительно согласно договорной цене.

4.2.8. Вести регистрационный учет граждан в соответствии с требованиями органов внутренних дел.

4.2.9. Выдавать **Собственникам** необходимые справки, подтверждающие состав семьи, факт проживания **Собственника** и членов его семьи, размер жилого помещения, размер платежей за ЖКУ, факт отсутствия у задолженности по платежам за ЖКУ и др.

4.2.10. В рамках проведения работы по выявлению несанкционированных перепланировок и переоборудовании помещений производить соответствующие осмотры помещений **Собственника**, предварительно уведомив последнего о дате, времени и цели осмотра не менее чем за 24 часа.

4.2.11. В случае выявления соответствующих фактов информировать **ТСЖ**, а также надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений **Собственника**, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.12. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3. Обязанности ТСЖ:

4.3.1. Передать **Управляющей компании** функции по управлению Домовладениями.

4.3.2. Оформить паспорт Домовладения в территориальных органах БТИ и передать Домовладения **Управляющей компании** по Акту Приемочной комиссии.

4.3.3. Обеспечить исполнения Собственником обязательств, предусмотренных договором о передачи прав по управлению домом, заключенным между **Собственником и ТСЖ**, в том числе обязательства по внесению **Собственником** оплаты за ЖКУ, а также оплаты пеней и производства иных платежей.

4.3.4. Своевременно представлять **Управляющей компании** информацию о смене **Собственника** и совершении каких-либо сделок с помещением **Собственника**; о количестве проживающих в помещении человек; представлять документы о регистрации по месту жительства, документы, подтверждающие право на льготы документы о начислении субсидий.

4.3.5. В случае проведения общего собрания **ТСЖ**, письменно уведомить **Управляющую компанию** о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

4.3.6. По запросу **Управляющей компании** не позднее 3 (трех) дней с момента получения соответствующего запроса выдать **Управляющей компании** доверенность, необходимую для исполнения **Управляющей компанией** своих обязательств по Договору.

4.3.7. Обеспечить предоставление персональных данных **Собственника** для использования в целях ведения паспортного учета, начисления оплаты за ЖКУ и иных не противоречащих законодательству РФ целях.

4.3.8. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.4. Управляющая компания имеет право:

4.4.1. Осуществлять функции заказчика работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонтам общего имущества многоквартирного дома; самостоятельно выполнять эти работы; производить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение в соответствии с адресными программами, а также исходя из производственной целесообразности.

4.4.2. В случае неисполнения **Собственником**, в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также обязанностей по оплате ЖКУ, участвовать в предъявлении требования в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере, установленном законодательством РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки включая фактический день оплаты.

4.4.3. При наличии у **Собственника** задолженности по оплате за водоснабжение/канализование и подогрев воды, более трех месяцев, **ТСЖ** обеспечивает возможность установить заглушки на подводящих сетях водоснабжения (ГВС) и прекратить подачу горячей и холодной воды в Квартире **Собственника**.

4.4.4. Представлять интересы **Собственника** на стороне истца по искам, связанным с использованием переданного в управление Домовладения, и по спорам, связанным с оказанием услуг третьими лицами.

4.4.5. Использовать персональные данные **Собственника** для паспортного учета, начисления квартплаты и иных не противоречащих законодательству РФ целях, производить рассылку СМС и телефонных уведомлений технического и рекламного характера от ТСЖ и компаний - партнеров.

4.4.6. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

4.5. ТСЖ имеет право:

4.5.1. Предъявлять **Управляющей компании** требования по выполнению настоящего Договора.

4.5.2. Получать от **Управляющей компании** официальные справки, предоставление которых входит в обязанности **Управляющей компании**, не позднее 30 рабочих дней со дня запроса.

4.5.3. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. ПОРЯДОК НАЧИСЛЕНИЯ ОПЛАТЫ ЖКУ

5.1. Размер расходов на ЖКУ, произведенных **Управляющей компанией** от своего имени и за счет **Собственников** начисляемых и возмещаемых **Собственниками**, определяется на основании расчетов составленных исходя из тарифов, действующих для данной категории домов, по следующим статьям:

1. Содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:

- **содержание и текущий ремонт Домовладения** - предусматривает покрытие необходимых затрат по благоустройству и обеспечению санитарного состояния Домовладения, в т.ч. уборке мест общего пользования, придомовой территории, содержанию мест общего пользования, электроснабжению и теплоснабжению мест общего пользования, дезинфекции и дератизации, озеленению и др.; а также ремонту конструктивных элементов дома; профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту иных объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома в границах обособленного земельного участка, переданного в общую долевую собственность, внутридомового инженерного оборудования (за исключением домовых ИТП и ВНС), в т.ч. лифтов, водоотводящих устройств, систем водоснабжения (ГВС и ХВС), канализования, электроснабжения, вентиляции и др. инженерного оборудования; по ОДС; по прочим общеэксплуатационным мероприятиям, в т.ч. обязательному страхованию имущества являющегося ОПО, услугам/работам по управлению эксплуатацией жилого дома; др. затрат, связанных с организацией эксплуатации жилого дома по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления и/или по расценкам, предусмотренным договорами с соответствующими организациями и/или по ставкам, утвержденным решением общего собрания ТСЖ с учетом затрат Управляющей компании;
- **содержание и текущий ремонт внутридомового индивидуального теплового пунктов и водонасосной станции** - предусматривает покрытие необходимых затрат по содержанию обслуживанию, электроснабжению и текущему ремонту соответствующего оборудования по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления; и/или по расценкам, предусмотренным договорами с соответствующими организациями; и/или по ставкам, утвержденным решением общего собрания ТСЖ с учетом затрат Управляющей компании;
- **вывоз мусора** - предусматривает покрытие необходимых затрат по вывозу бытового мусора Собственника, за исключением строительного и крупногабаритного мусора по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления; и/или по расценкам, предусмотренным договорами с соответствующими организациями; и/или по ставкам, утвержденным решением общего собрания ТСЖ с учетом затрат Управляющей компании;
- **управленческие расходы** – предусматривает покрытие необходимых затрат, направленных на осуществление функций управления жилым фондом, по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления, и/или по расценкам, предусмотренным договорами с соответствующими организациями, и/или по ставкам, утвержденным решением общего собрания ТСЖ с учетом затрат Управляющей компании.

2. Коммунальные услуги, в том числе:

Холодное и горячее водоснабжение (в том числе подогрев воды), канализование, отопление и энергоснабжение по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления, и/или по расценкам, предусмотренным договорами с

соответствующими организациями, и/или по ставкам, утвержденным решением общего собрания ТСЖ с учетом затрат Управляющей компании.

3. **Дополнительные услуги** - домофон, антенна, радио, консьержи, охрана, и др. дополнительные услуги, предусмотренные решениями собственников многоквартирного дома по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления, и/или по расценкам, предусмотренным договорами с соответствующими организациями, и/или по ставкам, утвержденным решением общего собрания ТСЖ с учетом затрат Управляющей компании.

4. **Накопление средств на капитальный ремонт жилого дома** – обеспечивает аккумулирование средств, которые могут быть использованы для планового и внепланового капитального ремонта Жилого дома по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления, и/или по ставкам, утвержденным решением общего собрания ТСЖ с учетом расчетов Управляющей компании.

5.2. Расчет обязательных платежей, осуществляемый Управляющей компанией или привлеченным Управляющей компанией предоставляется Собственникам ежемесячно, до 10-го числа оплачиваемого месяца.

5.3. Оплата ЖКУ производится Собственниками ежемесячно не позднее 5-го числа месяца, следующего за оплачиваемым.

5.4. Расчетный период для оплаты ЖКУ устанавливается в один календарный месяц. Плата за ЖКУ в части отопления квартир и нежилых помещений Собственников вносится равномерно в течение года.

5.5. Перечень статей, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, подлежит изменению на основании соответствующих решений общего собрания ТСЖ.

5.6. Тарифы, применяемые Управляющей компанией до конца календарного года подписания настоящего Договора, определяются Сторонами в протоколе согласования тарифов, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.7. Изменение тарифов на ЖКУ производится ежегодно на основании соответствующего решения общего собрания ТСЖ и/или решения органа местного самоуправления в части статьи «Содержание и ремонт жилого Домовладения», «Вывоз мусора» и «Управленческие расходы» и/или тарифов, применяемых ресурсоснабжающими организациями, утвержденными в соответствии с действующим законодательством РФ, в части статьи «Коммунальные услуги».

5.8. Статья «Накопления на капитальный ремонт жилого дома» подлежит начислению в случае соответствующего решения общего собрания собственников жилья, содержащего ставку срок начисления. В случае возникновения необходимости немедленного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (в т. ч. в случае аварийной ситуации), непроведение которого может повлечь за собой причинение ущерба общему имуществу многоквартирного дома, имуществу проживающих или их жизни и здоровью, - Управляющая компания вправе произвести работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома без получения предварительного согласия большинства собственников, выраженного в виде решения общего собрания собственников. В этом случае компенсация произведенного капитального ремонта производится согласно сметы Управляющей компании. Компенсация стоимости капитального ремонта производится Собственником как единовременно, так и с рассрочкой платежа - путем ежемесячной оплаты части стоимости капитального ремонта, включенной в ежемесячную квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг. Порядок компенсации определяется Управляющей компанией.

5.9. Неиспользование Собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за ЖКУ. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном законодательством РФ.

5.10. ТСЖ уполномочивает **Управляющую компанию** использовать средства, полученные за счет экономии предоставляемых ЖКУ (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением ЖКУ, в том числе на оплату работ по капитальному ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу, актов вандализма, штрафных санкций и т.д.

5.11. В случае необходимости **Управляющая компания** имеет право перераспределять денежные средства, полученные от **Собственников** на одни цели, по другим статьям расходов, направленных на **Собственнику** предоставление ЖКУ.

5.12. При возникновении задолженности по оплате ЖКУ, поступающие **Управляющей компании** от **Собственника** денежные средства подлежат зачету в счет погашения задолженности **Собственника** перед **Управляющей компанией** в порядке очередности возникновения задолженности (не зависимо от периода, указанного в квитанции, платежном поручении, расчетной книжке, пр.). При этом расчет за водоснабжение/канализование и электропотребление производится по тарифам, действующим на момент оплаты.

5.13. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе ТСЖ, с учетом положений настоящего Договора, ТСЖ обязуется обеспечить оплату ЖКУ, предоставленных до даты расторжения настоящего Договора. Неоплата соответствующих платежей в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты расторжения Договора является основанием для взыскания задолженности Собственников в судебном порядке с ТСЖ.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, которые наступили после подписания настоящего Договора и непосредственно повлияли на его исполнение. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в частности: стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, принятия органами власти и управления актов нормативного/ненормативного характера, делающих невозможным исполнение или надлежащее исполнение сторонами своих обязательств, иные события, не подлежащих разумному контролю Сторон. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на их наступление, в срок не более одного месяца извещает другую сторону. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более трех месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Правонарушения, не установленные настоящим Договором, регулируются соответствующими статьями ГК РФ, ЖК РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими нормативными актами, регулирующими настоящие отношения.

7.2. Для разрешения споров, возникающих в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования взаимоотношений. Срок рассмотрения претензий – 30 (тридцать) календарных дней

7.3. В случае, если возникающие разногласия и споры не будут разрешены Сторонами в процессе переговоров и согласований, спор рассматривается в постоянно действующем третейском суде при ООО «Адрем Трейдинг» в порядке и месте, установленного правилами этого суда, Все исковые и дополнительные материалы будут направляться Сторонами почтой по адресу, указанном на сайте www.adrem-trading.com. Решение указанного третейского суда является окончательным.

7.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

7.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение 5 (пяти) лет. В том случае, если ни одна из сторон в письменном виде не заявит о своем желании прекратить договорные отношения за 90 (Девяносто) рабочих дней до истечения вышеуказанного срока, настоящий Договор считается продленным на аналогичный срок на условиях настоящего Договора.

7.6. Изменения условий Договора или его расторжение по соглашению Сторон допускаются в течение всего срока действия Договора. Изменения и дополнения Договора совершаются исключительно в письменной форме и подписываются представителями Сторон, обладающими соответствующими полномочиями.

7.7. **Управляющая компания** не несет материальной ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органов местного самоуправления о введении графика ограничений подачи газа и воды или отключения отопления ранее установленного срока.

7.8. **Управляющая компания** не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме, за исключением недоделок, обязанность по устранению которых возложена на **Управляющую компанию** Договором управления с застройщиком. **Управляющая компания** не несет ответственности по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам **Собственнику**, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

7.9. **Управляющая компания** не несет ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам **Собственника**, возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию, а также по искам, связанным с деятельностью **Собственника**.

В случае неисполнения обязательств **Собственника** по оплате ЖКУ более 3 месяцев, в результате которого между **Управляющей компанией** и Поставщиками ЖКУ образуется задолженность, предоставление ЖКУ приостанавливается в отношении должника.

В случае не исполнения двадцатью и более процентами собственников, проживающих по общим стоякам водоснабжения (ХВС и ГВС) обязательств по оплате водоснабжения/канализования и подогрева воды, в результате которого между **Управляющей компанией** и Поставщиками ЖКУ образуется задолженность, **Управляющей компании** оставляет за собой право ограничивать подачу воды по этим стоякам до момента полного погашения собственниками задолженности.

7.10. **Управляющая компания** не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу **Собственника**, если он возник в результате: использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением технических норм и правил; не исполнением собственниками своих обязательств по договорам; аварий, произошедших не по вине **Управляющей компании** и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

7.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации Общего имущества, **Управляющая компания** не несет ответственности за качество ЖКУ по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

7.12. **ТСЖ** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в любое время, предварительно уведомив об этом **Управляющую компанию** не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней. При этом **ТСЖ** обязан оплатить «Поставщику» штраф за досрочное расторжение настоящего Договора в размере начисления по статье «Содержание и текущий ремонт жилого помещения» по Объекту в течение календарного года, а также компенсировать **Управляющей компании** упущенную выгоду из расчета ежемесячного начисления по статье «Содержание и текущий ремонт жилого помещения» по Объекту с учетом индексации за период, на протяжении которого Договор должен был бы действовать.

7.13. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе **ТСЖ** Стороны определили следующий порядок взаимодействия:

7.13.1. **ТСЖ** в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента выбора новой компании, осуществляющей функции управления, должно письменно уведомить **Управляющую компанию**.

7.13.2. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения указанного выше уведомления, **Управляющая компания** должна приступить к передаче новой компании,

осуществляющей функции управления, инженерных систем и сооружений, технической документации и т.д. по акту приема-передачи.

7.13.3. Последнее число месяца, в котором состоялось подписания последнего акта приема-передачи, считается датой расторжения настоящего Договора.

7.14. Если отдельное положение настоящего Договора является или становится полностью или частично недействительным, это не затрагивает действительности остальных положений Договора в целом.

7.15. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей компании, а другой – у ТСЖ.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ТСЖ:

ТСЖСМД «Юбилейный»
143986, М.О, г. Железнодорожный,
ул. Юбилейная, корп. 2
ИНН 5012058741, КПП 501201001
р/с 40703810200000000165 в ОАО
«Московско-Парижский Банк», г. Москва
к/с 30101810500000000283
БИК 044579283

Председатель/правления

И.С. Рулев



Управляющая компания:

ООО «УК «ЖилСервис»
141730, Московская область, г. Лобня,
ул. Калинина, д. 8
ИНН 5025030704, КПП 502501001
р/с 407028102000000003981 в ОАО
«ФОНДСЕРВИСБАНК» г. Москва
к/с 30101810200000000904
БИК 044525904

Генеральный директор

Ю.А. Мельникова

