

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва,
Удальцова д. 73

г. Москва

« 4 » октября 2011 г.

Товарищество собственников жилья «Удальцова 73», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя правления Сапожникова Дмитрия Павловича, действующего на основании Устава и в интересах Собственников жилья в доме по адресу: г. Москва ул. Удальцова дом 73, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Юнисервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» или «Агент», в лице Генерального директора Гришина Сергея Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании Устава ТСЖ Удальцова 73,

1.3. По данному Договору Товарищество на основании Устава утвержденного общим собранием собственников жилого дома (Протокол № 1 от 30 марта 2011 г.) выступает от имени и в интересах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.4. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме принимаются общим собранием членов Товарищества в соответствии с его Уставом.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Обеспечение Управляющей организацией благоприятных и безопасных условий проживания граждан, содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также по сбору денежных средств с собственников, по указанию ТСЖ в рамках условий установленных настоящим договором.

2.2. Управляющая организация, в соответствии с положениями настоящего Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, обслуживанию, эксплуатации, уборке, охране и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Удальцова д.73, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, согласованную с Товариществом. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Товарищество в случаях, предусмотренных действующим законодательством, предоставляет Управляющей организации бюджетные средства на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, содержание дворовых территорий, охрану подъездов посредством консьержей

2.4. Товарищество осуществляет контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

2.5. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние и характеристика указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.6. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять свою деятельность в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию, обслуживанию, эксплуатации, уборке, охране и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложении № 2 и приложении №3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Выступать агентом Товарищества по сбору за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также по сбору и перечислению денежных средств за коммунальные услуги и ресурсы ресурсоснабжающим организациям. Порядок, очередность и периодичность сбора и перечисления денежных средств Управляющая организация осуществляет, самостоятельно руководствуясь поручениями Товарищества. Вознаграждение агента за данные услуги входит в цену настоящего договора и составляет 1 (один) % от суммы собранных денежных средств в расчетном периоде. Агент удерживает свое вознаграждение самостоятельно после утверждения отчета Агента Товариществом.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания членов Товарищества.

3.1.5. Информировать Товарищество о заключении договоров на предоставление услуг, указанных в п. 3.1.4 настоящего Договора.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Товариществом.

3.1.6. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Товарищество о причинах нарушения. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.7. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Товариществом в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку от Товарищества на их устранение.

3.1.8. По поручению Товарищества выставять Собственникам помещений счета за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором от своего имени.

Собственник помещения имеет право внести аванс за содержание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги.

Предоставлять Товариществу отчет Агента о собранных денежных средствах, не позднее 2 (двух) дней с момента подписания сторонами Акта об оказанных услугах и выполненных работах.

3.1.9. Регулярно, не менее одного раза в год, а так же по необходимости направлять Товариществу предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.10. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Товариществу и пользователям помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.11. Предоставлять Товариществу по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.12. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Товарищества в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома.

3.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.15. На основании заявки Товарищества направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению (-ям) лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору.

3.1.16. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Товарищества в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 6 к настоящему Договору, вносить по согласованию с Товариществом в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.17. Рассматривать предложения и заявления Товарищества, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать Товарищество о принятом решении, а в случае аварийных ситуаций, незамедлительно.

3.1.18. Представлять Товариществу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В случае если Договор заключен на срок один год - отчет представлять не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока действия Договора.

3.1.19. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять Товариществу на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету доходов и расходов) на предстоящий год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.20. Ежеквартально до 25 числа каждого первого месяца последующего квартала представлять Товариществу отчет об использовании целевых бюджетных средств, выделяемых на возмещение расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.21. Ежемесячно не позднее 3 (трех) дней после окончания отчетного месяца направлять в адрес Товарищества Акт об оказанных услугах и выполненных работах за отчетный период.

В случае, если в течение 3 (трех) дней с момента получения Акта Товариществом, Управляющая организация не получает мотивированный отказ от подписания Акта, то Акт считается подписанным.

3.1.22. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить Товариществу отчет о выполнении условий Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы Товариществу или вновь выбранной управляющей организации, а также перечислить полученные и не израсходованные по Договору средства на расчетный счет Товарищества

3.1.23. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения обязательств по договору Управляющая организация обязуется предоставить договор страхования гражданской ответственности.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.24. Не допускать использование жилого и нежилого фондов, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.1.25. Нести ответственность за неисправности и недостатки инженерного оборудования и имущества многоквартирного дома, возникшие в связи с ненадлежащим исполнением Договора.

3.1.26. Перечислять денежные средства по поручению Товарищества в объеме указанном в поручении, но не более суммы причитающейся Товариществу в рамках обязательств по настоящему договору.

3.1.27. В случае если причисленных собственниками денежных средств на оплату коммунальных услуг недостаточно для погашения счета выставленного ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация сообщает Товариществу о размере образовавшейся задолженности. Погашение задолженности производится в следующем отчетном периоде в порядке установленном настоящим договором.

3.1.28. В течение 3 (трех) дней с момента подписания отчета Агента направить Товариществу Акт сверки по настоящему договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от ТСЖ внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами и подписанными Товариществом Актами об оказанных услугах и выполненных работах, а также требовать представления документов, подтверждающих право граждан на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) и вносить их на рассмотрение и утверждение Товариществу.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. Управляющая организация, выступая агентом Товарищества по сбору и перечислению денежных средств за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям совместно с Товариществом обязана осуществлять контроль за соблюдением условий данных договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, вести их учет.

3.3.2. Оказывать помощь ТСЖ в заключении договоров с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГУ ИС АО, и т.п.) для возмещения разницы в

оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права граждан, пользующихся жилыми помещениями в доме, на льготы по оплате услуг и работ по настоящему Договору.

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

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;

- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;

- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;

- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. В течение 3 (трех) дней со дня получения акта об оказанных услугах и выполненных работах направить подписанный Акт или мотивированный отказ от подписания указанного Акта.

В случае, если Управляющая организация не получает мотивированный отказ от подписания Акта об оказанных услугах и выполненных работах, то Акт считается подписанным со стороны Товарищества.

В течение 3 (трех) дней со дня получения отчета Агента направить утвержденный отчет или мотивированный отказ от подписания указанного отчета.

В случае, если в течение двух дней с момента получения отчета Товариществом, Управляющая организация не получает мотивированный отказ от утверждения отчета, то отчет считается утвержденным.

3.3.7. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.8. Утверждать на общем собрании членов Товарищества с учетом предложений Управляющей организации смету доходов и расходов на год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

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

3.3.10. Осуществлять контроль за целевым использованием Управляющей организацией предоставленных бюджетных средств.

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

3.3.12. До начала исполнения настоящего договора Управляющей организацией, предоставить всю техническую документацию необходимую для надлежащей эксплуатации, списки собственников помещений, с копиями документов являющихся основанием для проживания и использования помещений дома.

3.3.13. Агент в рамках поручения Товарищества выставляет квитанции для оплаты коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по тарифам утвержденным в Приложениях №4, 4.1, 4.2 и в соответствии с фактическим потреблением коммунальных ресурсов.

3.3.13. Выдать Управляющей организации поручение на оплату коммунальных услуг в адрес ресурсоснабжающих организаций. Поручение на оплату коммунальных услуг должно быть выдано не ранее двух дней следующих за днем подписания отчета агента. Размер денежных средств указанных в поручении не может превышать сумму собранных денежных средств, а также учитывать размер денежных средств уплаченных по ранее выданным поручениям.

3.3.14. В течение двух дней с момента получения Акта сверки направленного Управляющей организацией подписать и направить в адрес Управляющей организации.

В случае, если в течение двух дней с момента получения Акта сверки Товариществом, Управляющая организация не получает мотивированный отказ от утверждения Акта сверки, то Акт сверки считается утвержденным.

3.4. Товарищество вправе:

3.4.1. Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае не оказания части услуг и/или невыполнения части работ.

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

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.4. Предъявить в адрес Управляющей организации мотивированную претензию о качестве и объеме оказываемых услуг. Претензия должна содержать период, в который услуга не оказывалась, вид услуги и подтверждение факта не оказания услуг. Управляющая организация обязана компенсировать Товариществу сумму, указанную в претензии пропорционально сумме оплаченной за данный вид услуг.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за управление, содержание и ремонт общего имущества указанной в Приложении № 4 и стоимости дополнительных услуг, утвержденных на общем собрании сбор которой осуществляет Управляющая организация, выступая агентом Товарищества в соответствии с пунктом 3.1.3 данного Договора;

- размером платы за коммунальные услуги, сбор которой осуществляет Управляющая организация, выступая агентом Товарищества в соответствии с пунктом 3.1.3 данного Договора.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества ежегодно устанавливается общим собранием членов Товарищества на основе принятой сметы доходов и расходов с учетом предложений Управляющей организации.

4.5. Плата за услуги, указанные в п. 3.1.4 настоящего Договора, вносится в порядке, установленном соответствующими договорами, согласованными с Товариществом.

4.6. Плата по настоящему Договору вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией и после подписания Товариществом акта выполненных работ. Управляющая

организация самостоятельно удерживает денежные средства на оплату оказанных услуг и выполненных работ на основании подписанного акта из средств собранных Агентом в рамках договора.

4.7. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставляются Управляющей организацией одновременно с направлением Акта об оказанных услугах и выполненных работах. В платежном документе должно быть указано, за какой период производится оплата по Договору, сумма за оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, дополнительные услуги, сумма на оплату коммунальных услуг.

4.8. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих работ, указанная в приложении N 2 к настоящему Договору, исключается из платы за помещение в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения). В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах.

4.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания членов Товарищества о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

4.10. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Товарищества перед Управляющей организацией определяется в соответствии с законодательством.

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

4.12. Товарищество поручает Агенту собирать денежные средства с собственников помещений в многоквартирном доме в размере:

- с собственников жилых помещений – 44,02 рубля за один квадратный метр;
- с собственников нежилых помещений – 37,11 рублей за один квадратный метр;
- с собственников машиномест – 54,61 рубля за один квадратный метр.

Плату за коммунальные ресурсы в соответствии с фактическим потреблением.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае некачественного оказания услуг или выполнения работ в неполном объеме, Управляющая организация обязана уплатить Товариществу неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда

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

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- приемке и проверки отчетности, предоставляемой Управляющей организацией;

- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- привлечения для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Товарищества, оформленное в письменном виде.

6.2. Помимо указанных выше действий Товарищество вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Административно-техническая инспекция, Мосжилинспекция, Госпожнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие), для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Товарищества, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или имуществу лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору, неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из Сторон Договора составляются акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и Товарищества. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей и/или подрядной организации), представитель Товарищества и другие лица.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта.

Акт составляется в четырех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий - Товариществу, четвертый остается в Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

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

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

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

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке.

7.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора.

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

7.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Товариществом.

8. Особые условия

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

8.2. Стороны договорились о том, что на момент подписания настоящего договора составлен Акт о состоянии общего имущества (Приложение № 8 к настоящему Договору). Управляющая организация и Товарищество договорились по факту выявленных недостатков совместно предпринять всевозможные действия для их устранения или получения финансовой компенсации за счет застройщика.

8.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае если будут достигнуты условия установленные Приложением №11 к договору, стороны обязаны заключить дополнительное соглашение к настоящему договору на условиях установленных Приложением №11.

9. Форс-мажор

9.1. Сторона по настоящему Договору, 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. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые 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.

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.

9.4. Стороны пришли к соглашению, что в процессе исполнения Договора, связь между сторонами будет осуществляться по средствам обмена корреспонденцией, которая может направляться по электронной почте с обязательным подтверждением. Сообщение отправляется по следующим адресам

- info@uniservis.org электронный адрес Управляющей организации;
- udaltsova73@gmail.com электронный адрес Товарищества.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с 1 октября 2001г.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему

Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 10 страницах и содержит 13 приложений на страницах 30:

- №1. Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома;
- №2. Перечень работ и услуг, выполняемых ООО «Юнисервис»
- №3. Периодичность оказания услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
- №4. Расчет размера оплаты за работы и услуги за жилые помещения
- № 4.1. Расчет размера оплаты за работы и услуги за нежилые помещения
- № 4.2. Расчет размера оплаты за работы и услуги за подземный паркинг
- №5. Акт разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Заказчиком
- №6. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов
- №7. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*
- №8 Перечень недостатков выявленных Управляющей организацией при приеме многоквартирного дом в эксплуатацию.
- № 9. Смета на работы и услуги по управлению и эксплуатации многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, дом 73
- № 10.Расшифровка ФОТ
- № 11 Условия соглашения
- № 12 Акт об оказанных услугах и выполненных работах
- № 13 Отчет агента

Товарищество
ТСЖ «Удальцова 73»:
Председатель Правления

/ Д.П. Сажошников /



УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ООО «Юнисервис»
Генеральный директор

/ С.П. Гришин /



* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ, постановлением Правительства Москвы от 24.02.1998 № 142, распоряжением Премьера Правительства Москвы от 14.11.1994 № 2191-РП, в части не противоречащей Правилам предоставления коммунальных услуг.