

**ДОГОВОР № 1/КС**  
**УПРАВЛЕНИЯ КЛУБНЫМ КОМПЛЕКСОМ**  
**«Королёвские сосны»**

Московская область, г. Королёв

«01» февраля 2011 года

Товарищество собственников жилья «Королёвские сосны», в лице Председателя Правления Ковальчука Дмитрия Кимовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Товарищество», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ПРО - ЭКС», в лице Генерального директора Дидковского Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, далее при одновременном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании: ПРОТОКОЛА № 1 от «19» января 2011 года Внеочередного Общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Королёвские сосны», который хранится по адресу 141073, Московская область, город Королёв, улица Пролетарская, дом 15/2, строение 16, кв.1.

1.2. Клубный комплекс «Королёвские сосны», далее по тексту Договора – клубный комплекс «Королёвские сосны» (Генеральный план клубного комплекса «Королёвские сосны» *Приложение № 1 к Договору*) в состав которого входит:

- многосекционные жилые дома (*Приложение №2 к Договору*);
- малоэтажная жилая застройка (таунхаусы) (*Приложение №2 к Договору*);
- общее недвижимое имущество;
- сети инженерно-технического обеспечения;
- дороги общего пользования;
- другие объекты, предназначенные для обеспечения жизнедеятельности клубного комплекса «Королёвские сосны», расположенные за границами комплекса и на земельном участке как единые и неделимые объекты общей инфраструктуры.

Состав общего имущества определяется в актах приема-передачи имущества, передаваемого в управление, подписываемых Сторонами.

1.3. По настоящему Договору Товарищество выступает от имени и в интересах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников квартир и нежилых помещений в многосекционных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах), входящих в состав клубного комплекса «Королёвские сосны».

1.4. Товарищество имеет право сдавать в аренду или передавать иные права на общее имущество, входящее в состав клубного комплекса «Королёвские сосны», с обязательным уведомлением Управляющей организации.

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 № 491, иными нормативными актами.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны», а также предоставления коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Товарищества обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах), предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом, входящим в состав клубного комплекса «Королёвские сосны». Вопросы капитального ремонта общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны» настоящим Договором не регулируются. Отчисления средств на капитальный ремонт утверждаются на Общем собрании членов Товарищества.

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

2.4. Передача прав на управление имуществом клубного комплекса «Королёвские сосны» не влечет перехода права собственности на помещения и объекты общего имущества.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом клубного комплекса «Королёвские сосны» 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 и выполнять работы по ремонту общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны», указанные в *Приложениях № 2, 3, 4 к Договору*. Оказание данных услуг Управляющая организация осуществляет собственными силами либо путем привлечения подрядных организаций. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам квартир 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) газоснабжение;
- е) отопление.

Для этого обязуется заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

Управляющая организация заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями, осуществляет контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, ведет их учет, а также обеспечивает собственнику заключение договоров на коммунальные услуги непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Информировать Товарищество о заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, условиях и порядке оплаты данных услуг. Указанные договоры заключаются после согласования их с Товариществом.

3.1.5. Информировать Товарищество о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором.

3.1.6. Информировать в письменной форме Товарищество об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня получения информации о новых тарифах за коммунальные услуги.

3.1.7. 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).

3.1.8. Устранять за свой счет недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту общего имущества, выявленные Товариществом в процессе эксплуатации, в течение действия гарантийных сроков, указанных в актах приемки-передачи выполненных работ.

3.1.9. Оплата услуг за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов и малоэтажной жилой застройки (таунхаусов), входящих в состав клубного комплекса «Королёвские сосны», а также коммунальных услуг - осуществляется в адрес Управляющей организации собственниками квартир, входящих в состав клубного комплекса «Королёвские сосны».

Управляющая организация обязуется обеспечить направление собственникам квартир многоквартирных жилых домов и малоэтажной жилой застройки (таунхаусов), входящих в состав клубного комплекса «Королёвские сосны», до 10 (десятого) числа каждого календарного месяца счет-извещение за предоставление услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны», а также коммунальных услуг за предшествующий календарный месяц.

Собственники квартир многоквартирных жилых домов и малоэтажной жилой застройки (таунхаусов), входящих в состав клубного комплекса «Королёвские сосны», вправе оплачивать услуги по управлению общим имуществом, а также коммунальные услуги в порядке предварительной оплаты. В указанном случае Управляющая организация обязана в течение 2 (двух) рабочих дней по требованию собственника осуществить соответствующий расчет и предоставить собственнику счет-извещение. При этом Управляющая компания обязана производить учет стоимости предварительно оплаченных услуг, а также фактически потребленных собственником услуг при выставлении счетов за последующие расчетные периоды.

3.1.10. Направлять Товариществу при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах).

3.1.11. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Товариществу и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения.

3.1.12. Предоставлять Товариществу по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирными жилыми домами и малоэтажной жилой застройкой (таунхаусами), содержания и ремонта общего имущества.

3.1.13. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах), оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Товарищества в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.14. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах) информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления на специальных стендах или на официальном веб-сайте Управляющей организации.

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

3.1.16. На основании заявки Товарищества направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах) или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору.

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 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать Товарищество о принятом решении.

3.1.18. Представлять Товариществу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом 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, содержанию и ремонту общего имущества в многосекционных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах).

3.1.20. За 30 (тридцать) дней до окончания срока действия настоящего Договора представить Товариществу отчет о выполнении условий Договора, передать техническую документацию на многосекционные жилые дома и малоэтажную жилую застройку (таунхаусы) 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 или вновь выбранной Управляющей организации.

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

3.1.22. Обеспечивать сохранность и охрану жилых домов, придомовых территорий, земель общего пользования и имущества собственников помещений, в том числе заключением договоров с частными охранными предприятиями, организациями.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

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

3.2.2. Требовать от собственников квартир и помещений в многосекционных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах), входящих в состав клубного комплекса «Королёвские сосны», внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, 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 квартир и помещений в многосекционных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах) 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. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многосекционных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах);

- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в многосекционных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах);

- 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.

3.3.2. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения многосекционных жилых домов и малоэтажной жилой застройки (таунхаусов) для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества, 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.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны».

3.3.4. Утверждать на Общем собрании членов Товарищества с учетом предложений Управляющей организации смету расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны».

3.3.5. Осуществлять контроль за использованием переданных Управляющей организации установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, на отдельные виды услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и субсидий.

3.3.6. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны».

3.3.7. Предоставлять Управляющей организации до 3 (третьего) числа месяца, следующего за отчетным, сведения о смене собственников клубного комплекса «Королёвские сосны» и членов ТСЖ с приложением копий свидетельств о государственной регистрации права и копий заявлений о вступлении в ТСЖ новых собственников (*Приложение № 11 к Договору Форма*).

#### **3.4. Товарищество вправе:**

3.4.1. Требовать перерасчета размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны» в случае неоказания 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.

#### **4. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление клубным комплексом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов и малоэтажной жилой застройки (таунхаусов);
- размером платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны»;
- размером платы за коммунальные услуги;
- размером иных платежей, согласованных Сторонами.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями (*Приложение № 6 к Договору*). Стороны принимают во внимание, что указанные тарифы действуют на момент заключения настоящего Договора и могут изменяться в порядке, предусмотренном договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями.

4.3. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов и малоэтажной жилой застройки (таунхаусов) и общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны» ежегодно устанавливается в зависимости от общей площади квартир и нежилых помещений, принадлежащих собственникам квартир и помещений в многоквартирных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах) (*Приложения № 7,8 к Договору*).

Размер платы утверждается на Общем собрании членов Товарищества сроком с даты заключения настоящего договора до «31» декабря 2011 г. и далее на каждый последующий календарный год.

В случае, если до истечения указанного периода Стороны заключат Дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении размера указанной платы, Управляющая организация вправе односторонне отказаться от настоящего Договора. В этом случае Договор

считается расторгнутым через две недели с момента направления Управляющей организацией Товариществу письменного заявления. Оплата платы за управление, содержание и ремонт общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны» до момента расторжения настоящего Договора производится исходя из ранее согласованного размера.

Ежегодно, при предоставлении Товариществу отчета, предусмотренного п.3.1.19 настоящего Договора, Управляющая организация предоставляет Товариществу информацию о фактических затратах на оказание услуг за управление, содержание и ремонт общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны», указанных в *Приложениях № 3,4, 7, 8 к Договору*.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и иных причин, влекущих за собой изменение размеров платы за оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны», Управляющая организация обязуется произвести перерасчет собственникам квартир за излишне начисленные расходы. Решение об изменении размера платы за оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны» принимается на Общем собрании членов Товарищества совместно с представителями Управляющей организации.

Денежные средства в части, превышающей установленный размер платы за содержание и ремонт общего имущества, могут быть включены в плату за указанные услуги в последующих месяцах при уведомлении собственников квартир.

4.4. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны» и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на банковский счет Управляющей организации, при условии исполнения Управляющей организацией обязательств, указанных в п. 3.1.9 настоящего Договора. В платежном документе должно быть указано, за какой период производится оплата по Договору, сумма за оплату услуг за управление клубным комплексом «Королёвские сосны», сумма на оплату коммунальных услуг, НДС.

В случае смены собственников квартир в многоквартирных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах) в течение истекшего месяца, размер вышеуказанной платы рассчитывается пропорционально количеству дней оплачиваемого месяца, в течение которых имущество принадлежало каждому собственнику (новому, прежнему), а именно:

- для нового собственника – с даты, указанной в свидетельстве о государственной регистрации права собственности и до конца месяца;
- для прежнего собственника – за период с начала месяца до даты указанной в свидетельстве о государственной регистрации права собственности нового собственника.

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

4.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего тарифа.

4.7. Капитальный ремонт общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны» по отдельному договору на основании решения общего собрания членов Товарищества о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

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

4.9. Управляющая организация осуществляет сбор платежей от собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах, входящих в состав клубного комплекса «Королёвские сосны», подлежащих уплате, в том числе и на управление в адрес Товарищества. Стоимость услуг Управляющей организации за сбор указанных платежей учтена в цене, указанной в п. 4.1 Договора.

## **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 оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения. По соглашению Сторон неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения собственниками помещений малоэтажных блокированных жилых домов, входящих в состав клубного комплекса «Королёвские сосны», платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация вправе требовать уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день неуплаты. Срок начисления неустойки начинается со следующего дня после наступления установленного срока оплаты и оканчивается днем фактической оплаты включительно.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах), возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5 Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений между собственниками многоквартирных жилых домов и малоэтажной жилой застройки (таунхаусов) и Управляющей организацией устанавливаются соответствующими Актами, подписываемыми Сторонами и являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора (*Приложения № 9, 10 к Договору*).

## **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 клубного комплекса «Королёвские сосны»;
- проверки технического состояния общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны» и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества 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 работ и услуг, выполняемых и предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора, сторонних организаций, 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, для

административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Товарищество вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания членов Товарищества для принятия соответствующих решений с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

6.4. 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 компании.

## **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. По соглашению Сторон.

7.2.2. Вследствие одностороннего отказа одной из Сторон договора, в этом случае Договор считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления.

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

7.4. В случае переплаты Товариществом средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Товарищество о сумме переплаты и в течение 2 (двух) недель перечислить излишне полученные ею средства на указанный Товариществом счет.

## **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, установленном действующим законодательством.

## **9. Непреодолимая сила**

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.

## 10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с даты его подписания.

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 включает в себя следующие Приложения:

1. Приложение №1 - Генеральный план клубного комплекса «Королёвские сосны»;
2. Приложение №2 (Форма) - Перечень жилых домов, входящих в состав клубного комплекса «Королёвские сосны»;
3. Приложение №3 - Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту малоэтажной жилой застройки (таунхаусов);
4. Приложение №4 - Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту многосекционных жилых домов;
5. Приложение №5 - Перечень работ и услуг по управлению, содержанию общей территории собственников квартир в многосекционных жилых домах и малоэтажной жилой застройке (таунхаусах), расположенных в клубном комплексе «Королёвские сосны»;
6. Приложение №6 - Размер платы за коммунальные услуги;
7. Приложение №7 - Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества малоэтажной жилой застройки (таунхаусов) и общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны»;
8. Приложение №8 - Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многосекционных жилых домов и общего имущества клубного комплекса «Королёвские сосны»;
9. Приложение №9 - АКТ по разграничению ответственности за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования малоэтажной жилой застройки (таунхаусов) клубного комплекса «Королёвские сосны» между Управляющей организацией и собственником;
10. Приложение 10 - АКТ по разграничению ответственности за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования многосекционных жилых домов клубного комплекса «Королёвские сосны» между Управляющей организацией и собственником;
11. Приложение № 11 (Форма) - Реестр собственников малоэтажной жилой застройки (таунхаусов) клубного комплекса «Королёвские сосны»;
12. Приложение №12 (Форма) – Реестр собственников многосекционных жилых домов клубного комплекса «Королёвские сосны»;
13. Приложение №13 - Реестр сведений о смене Собственников малоэтажной жилой застройки (таунхаусов) клубного комплекса «Королёвские сосны»;
14. Приложение №14 - Реестр сведений о смене Собственников многосекционных жилых домов клубного комплекса «Королёвские сосны»;
15. Приложения: Уставные, регистрационные и другие документы Сторон.

## 11. Реквизиты Сторон

### «ТОВАРИЩЕСТВО»:

Товарищество собственников жилья «Королевские сосны»

Юридический, фактический, почтовый адрес:

141073, Московская область, город Королёв, улица Пролетарская, дом 15/2, строение 16, кв. 1.

Тел. (495) 519 63 27 сайт ТСЖ <http://www.korolevs.ru>

ИНН 501814645 КПП 501801001 ОГРН 1115038000184

ОКПО 90104453 ОКАТО 46432000000 ОКВЭД-2001 70.32

Председатель Правления

Ковальчук Дмитрий Кимович



### «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»:

Общество с ограниченной ответственностью «ПРО - ЭКС»

Юридический, фактический, почтовый адрес: 125195, г. Москва, Беломорская, дом № 6 А

Тел.: 933-37-37 доб.2000 <http://www.pro-eks.ru> <http://www.pro-eks.ru>

Email: [info@pro-eks.ru](mailto:info@pro-eks.ru)

ИНН 7743635155 КПП 774301001 ОГРН 5077746301947

ОКПО 99656763 ОКАТО 45277583000 ОКВЭД 70.32

р/с407028106000000024650 в ОАО АКБ "ПРОБИЗНЕСБАНК" г. Москва

кор/с 301018106000000000986 БИК 044525986

Генеральный директор

Дидковский Сергей Владимирович

