

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Курск

«__» _____ 2012 г.

Товарищество собственников жилья _____, в лице Председателя правления _____, действующего на основании решения Правления (Протокол N __ от "__" _____ 2012 г.) и в соответствии с Уставом ТСЖ "_____", именуемое в дальнейшем "ТСЖ", с одной стороны, и ООО «Управляющая компания Курска», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Директора Данилина Юрия Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о следующем:

1. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.

Для целей настоящего договора нижеуказанные термины и определения имеют следующее значение:

- 1.1. **ТСЖ** - объединение собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Курск, ул. _____, д. _____ для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.
- 1.2. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 1.3. **Управляющая компания** – организация, осуществляющая в соответствии с жилищным законодательством комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг, а также услуг на ведение аналитического учета операций, связанных с оплатой жилищно-коммунальных услуг и приема платежей физических лиц (потребителей) и иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 1.4. **Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а так же индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов на основании договоров с Управляющей компанией.
- 1.5. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, 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 данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
- 1.6. **Доля** в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника квартиры в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанной квартиры.
- 1.7. **Жилое помещение** – квартира, часть квартиры, комната – признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комната – признается часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в квартире.
- 1.8. **Иное лицо** (наниматель, арендатор) имеет право пользоваться жилым помещением на основании договора с собственником данного помещения и несет полную ответственность за содержание и ремонт общего имущества, согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491 (далее Правила №491).
- 1.9. **Высший орган управления** многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений.
- 1.10. **Капитальный ремонт общего имущества** – комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов), улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.
- 1.11. **Текущий ремонт общего имущества** – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий в целях устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.
- 1.12. **Коммунальные услуги** – деятельность по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 2.1. Настоящий Договор заключен с ТСЖ «Союз» на основании решения Правления (Протокол №1 от «2» апреля 2012г.).
- 2.2. 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 Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации и правовыми актами Курской области и города Курска.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 3.1. По настоящему договору «Управляющая компания» по заданию «ТСЖ» в течение установленного настоящим договором срока за плату, указанную в разделе 6 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества такого дома, предоставление коммунальных услуг, в объеме и на условиях согласованных в настоящем договоре, осуществление иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирным домом указанной в настоящем договоре.
- 3.2. «ТСЖ» подтверждает, что в условиях сложившейся управленческо-правовой ситуации в городе Курске и Курской области, предоставление права «Управляющей компании» самостоятельно устанавливать, на основе договорных отношений, характер взаимоотношений с Ресурсоснабжающими организациями (РСО), в том числе порядок учета и способа расчетов за поставленные

коммунальные ресурсы. А именно: осуществлять полномочия агента, для заключения договоров с Ресурсоснабжающими организациями (РСО) о предоставлении коммунальных услуг, от имени и за счет жильцов (потребителей) МКД, либо выступать в качестве стороны (абонента) по договорам энергоснабжения.

3.3. Состав общего имущества жилого дома и его техническое состояние определяется нормами жилищного законодательства, и устанавливается решением общего собрания собственников помещений в пределах границ эксплуатационной ответственности.

3.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, стоимости данных работ и услуг, порядок и условия их предоставления устанавливается общим собранием собственников помещений и указывается в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.5. Работы и услуги (дополнительные) по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, не включенные в перечень работ, предусмотренные Приложением №1 настоящего договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются «Управляющей компанией» на договорной основе.

3.6. По соглашению сторон за дополнительную плату, «Управляющей компанией» могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего собственнику (жилого помещения).

3.7. Границы эксплуатационной ответственности между «Управляющей компанией» и «ТСЖ» устанавливаются:

Управляющей компании:	ТСЖ:
Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.	Внутриквартирные инженерные системы холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, санитарно-техническое и иное оборудование, подключенное к указанным сетям.
Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, в том числе радиаторы.	Обогревающие элементы внутридомовой системы отопления обслуживающие только одну квартиру.
Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.	Внутриквартирная система электроснабжения от индивидуального прибора учета (включая сам прибор учета электрической энергии) и оборудование, подключенное к указанным сетям.
Внутридомовая система канализации, общие канализационные стояки вместе с крестовинами и тройниками.	Внутридомовая система канализации от места ее соединения с крестовиной, тройником или раструбом, включая санитарно-техническое и иное оборудование, подключенное к указанным сетям.
Внутридомовые сети газоснабжения от места соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью до мест соединений ответвлений от сетей, обеспечивающих газоснабжение одного помещения в многоквартирном доме.	Внутриквартирные сети газоснабжения от места соединения ответвления от сетей газоснабжения, обеспечивающего газоснабжение помещения, включая запорные устройства и оборудование, подключенное к указанным сетям.
Конструктивные и иные элементы здания, вошедшие в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе оконные и дверные заполнения мест общего пользования, домофоны.	Внутриквартирные поверхности стен, полов, перекрытий. Двери в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования. Двери и окна, расположенные внутри жилого или нежилого помещения.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. «Управляющая компания» обязуется:

4.1.1. Предоставлять услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и иные услуги и работы, в порядке и объеме, указанном в Приложении № 1 к настоящему договору, а также предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года №307 (далее Правила №307). Перечень работ и услуг, указанный в Приложении №1 к настоящему договору, может быть изменен общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей компании».

4.1.2. Коммунальные услуги предоставляются «ТСЖ» установленного качества (Правила №307) и в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе: холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению.

4.1.3. По поручению «ТСЖ» от его имени и за его счет заключать и сопровождать договора на предоставление коммунальных услуг собственникам помещений являющихся членами «ТСЖ».

4.1.4. По поручению «ТСЖ» заключать договоры от имени и за его счет, в том числе о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющихся членами «ТСЖ», а также на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг с иными организациями в интересах собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.5. Организовать ведение бухгалтерской и иной отчетности «ТСЖ», подготавливать и сдавать в налоговый орган отчеты, только в том случае если «ТСЖ» не ведет ни какой хозяйственной деятельности.

4.1.6. Организовать ведение индивидуального учета по многоквартирному дому поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию такого дома.

4.1.7. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме средств, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.1.8. Осуществлять ведение аналитического учета операций, связанных с оплатой жилищно-коммунальных услуг, в разрезе лицевого счетов собственников помещений, и прием платежей физических лиц.

- 4.1.9. Организовать принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнение в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
- 4.1.10. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действие (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 4.1.11. Осуществлять выдачу собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 4.1.12. Реализовывать, в пределах своих полномочий, мероприятия по ресурсосбережению.
- 4.1.13. Осуществлять распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), в соответствии с решением общего собрания собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками.
- 4.1.14. Выполнять иные функции в соответствии с решениями собственников.
- 4.1.15. Оказывать прочие услуги собственникам.
- 4.2. **«ТСЖ» обязуется:**
- 4.2.1 Нести бремя содержания собственного помещения и общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.2.2 Вносить плату за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.
- 4.2.3 Определить уполномоченных лиц «ТСЖ» для оперативного решения вопросов и осуществления действий во исполнение решений общих собраний, с правом: подписания договоров, актов выполненных работ, смет и иных документов в рамках осуществления комплекса работ и услуг по управлению многоквартирным домом от имени «ТСЖ».
- 4.2.4 Участвовать лично или обеспечить явку доверенного лица на общем собрании собственников дома.
- 4.2.5 Обеспечивать доступ «Управляющей компании» в помещения (квартиру), в которых расположены элементы общего имущества жилого дома, для проведения неотложных технических эксплуатационных и ремонтных работ, а также, после предварительного уведомления – для проведения плановых работ. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения отдельных собственников.
- 4.2.6 Своевременно сообщать «Управляющей компании» обо всех замеченных неисправностях общего имущества, в том числе на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.
- 4.2.7 Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в доме и придомовой территории.
- 4.2.8 Нести расходы на приобретение и восстановление общего имущества, вышедшего из строя или пришедшего в негодность, если таковое было уничтожено или похищено третьими лицами (включая неустановленных лиц).
- 4.2.9 Соблюдать требования законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании), соблюдать нормы пожарной безопасности.
- 4.2.10 Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.
- 4.2.11 После выполнения работы «Управляющей компании» подписать акт выполненных работ, либо предоставить письменный мотивированный отказ. Если в 3-дневный срок со дня предоставления акта «Управляющей компанией» «ТСЖ» не подпишет акт или не предоставит письменный мотивированный отказ, работа (услуга) считается выполненной надлежащим образом и в полном объеме.
- 4.2.12 Не использование Собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы установленной настоящим договором (п. 11 ст. 155 ЖК РФ).

5. ПРАВА СТОРОН

5.1 «Управляющая компания» имеет право:

- 5.1.1 Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту, только в соответствии с перечнем Приложения №1 к настоящему договору, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путём привлечения третьих лиц.
- 5.1.2 Выполнять неотложные работы по текущему ремонту общего имущества в исключительных случаях, (аварийные работы на трубопроводах отопления, водоснабжения, водоотведения, а также протечки кровли и иное) за счёт средств собственников оплаченных по статье «текущий ремонт» без проведения общего собрания собственников.
- 5.1.3 Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту определенные настоящим договором, только в объеме фактически собранных денежных средств и зачисленных на лицевой счет соответствующего многоквартирного дома. «Управляющая компания» не несет ответственности за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, при отсутствии денежных средств на лицевом счете соответствующего многоквартирного дома, в этом случае «ТСЖ» обязано решением Правления определить источники дополнительного финансирования соответствующих работ и услуг.
- 5.1.4 Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей собственников за содержание и текущий ремонт самостоятельно, либо путём привлечения третьих лиц.
- 5.1.5 Представлять интересы «ТСЖ» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с управлением жилого дома.
- 5.1.6 Принимать участие в общих собраниях членов «ТСЖ».
- 5.1.7 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 5.1.8 Принимать меры по взысканию задолженности членов «ТСЖ» по оплате за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.
- 5.1.9 Использовать персональные данные собственников помещений многоквартирного дома при исполнении обязательств по настоящему договору.
- 5.1.10 Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении собственников.
- 5.1.11 В случае непредставления ТСЖ до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета, в помещениях принадлежащих собственнику помещений в многоквартирном доме, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов, но не ниже размера оплаты за предыдущий месяц.
- 5.1.12 В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других собственников и владельцев, жилых и нежилых помещений (при отсутствии собственников, сведений о месте их работы, постоянного месте жительства либо нахождения в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.
- 5.1.13 Требовать от «ТСЖ» возмещения затрат на ремонт поврежденного по вине его членов общего имущества.

5.1.14 В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении, обязать собственника восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

5.1.15 В случае несоблюдения правил пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нарушающих права и интересы соседей, **«Управляющей компании»** вправе составлять соответствующие документы (акты, протоколы) с последующим направлением их на рассмотрение в государственно-контрольные органы.

5.1.16 **«Управляющая компания»** вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем **«Управляющая компания»** обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

5.1.17 **«Управляющая компания»** вправе самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

5.1.18 В случае невнесения **собственником помещения** платы, установленной разделом 6 настоящего договора, в течение 3-х месяцев, **«Управляющая компания»** может произвести отключения помещения (квартиры) от подачи водоснабжения, электроэнергии и т.д., в порядке, установленном действующим законодательством, без предварительного уведомления жильцов данного помещения (квартиры).

5.1.19 Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, законодательством Курской области и актами органов местного самоуправления (г. Курска).

5.2 **«ТСЖ» имеет право:**

5.2.1 Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

5.2.2 Требовать от **«Управляющей компании»** качественного выполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств, в том числе предоставление коммунальных услуг, выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома в объеме фактически собранных денежных средств и в соответствии с перечнем работ и услуг, установленных Приложением №1 к настоящему договору.

5.2.3 Принять любое решение на собрании Правления по расходованию денежных средств в пределах фактически собранных и зачисленных на лицевой счет соответствующего многоквартирного дома, при этом в таком решении, обязательно указываются источники финансирования плановых работ и услуг, проводимых в соответствии, с перечнем установленном Приложением №1 к настоящему договору.

5.2.4 Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

5.2.5 Путем принятия решения на собрании Правления выбирать или быть избранным уполномоченным лицом от имени **«ТСЖ»**.

5.2.6 Инициировать проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2.7 Осуществлять контроль за сохранностью общего имущества многоквартирного дома.

6. **ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И СРОК ЕГО ДЕЙСТВИЯ.**

6.1. Цена договора включает в себя плату за комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий выполненные работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, установленные настоящим договором, которую обязан оплатить собственники помещений **«Управляющей компании»**.

6.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется соответствующим решением общего собрания собственников помещений такого дома.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом III Правил №307, исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в городе Курске для населения.

6.4. Стоимость капитального ремонта устанавливается отдельным решением общего собрания.

6.5. **«ТСЖ»** определяет размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом обоснованных предложений **«Управляющей компании»** на срок не менее чем один год. На последующие годы указанная плата подлежит индексации с учётом уровня инфляции.

6.6. Если **«ТСЖ»** не приняло решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, то принимается размер установленный Решением Курского городского собрания от 16.12.2010г. №341-4-ОС. Расчеты по настоящему договору производятся собственником квартиры лично (или его представителем, арендатором, нанимателем) путем внесения наличных денежных средств в соответствующий платежный пункт, либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **«Управляющей компании»** на основании платежного документа.

6.7. Расчеты за весь комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества и коммунальные услуги производятся не позднее десятого числа месяца следующего за отчетным.

6.8. Оплата дополнительных работ, производится на основании отдельного соглашения путем внесения наличных денежных средств в кассу **«Управляющей компании»** либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **«Управляющей компании»** в порядке предварительной оплаты, согласно сметы, разработанной **«Управляющей компанией»** и утвержденной с **«ТСЖ»**.

6.9. Поступающие от собственников помещений финансовые средства на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества расходуются **«Управляющей компанией»** по принципу максимальной целесообразности и только на общее имущество многоквартирного дома, кроме части, необходимой на оплату управленческих функций **«Управляющей компании»**. Иное расходование финансовых средств собственников помещений, поступающих на счет **«Управляющей компании»**, не допускается (в том числе временное заимствование), если такое расходование не оговорено в решении общего собрания собственников жилого помещения указанного дома.

6.10. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.11. Настоящий договор вступает в силу с «2» мая 20 12 года.

6.12. Настоящий договор заключается сроком на пять лет.

6.13. При отсутствии заявлений одной из «Сторон» о прекращении настоящего договора, по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок.

6.14. Стороны допускают использование факсимильного воспроизведения подписи.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1 «Стороны» несут гражданско-правовую ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2 «Управляющая компания» несет ответственность по настоящему договору строго в объеме взятых на себя обязательств.

7.3 При внесении платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, начисляются пени. Размер пени определяется существующей учетной ставкой банковского рефинансирования на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.

7.4 «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение; невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

7.5 Действия «Управляющей компании» не являются виновными, если эти действия являются результатом выполнения решения Правления «ТСЖ». «Управляющая компания» не отвечает за ущерб, возникший в результате действий (бездействий) членов «ТСЖ», включая непринятие решения о размере и сборе средств на капитальный ремонт общего имущества, либо принятие решения об отказе сбора средств на капитальный ремонт общего имущества, либо принятие решения об отказе проведения капитального ремонта.

7.6 «Управляющая компания» не несет ответственности и не производит ремонтно-восстановительные работы по устранению брака, допущенного строительными компаниями (организациями) при проектировании и (или) строительстве дома.

7.7 Собственники помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

7.8 В случае ограничения собственником помещений доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности «Управляющей компании», ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а так же аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет собственника помещений.

7.9 «Управляющая компания» не отвечает по обязательствам «ТСЖ». «ТСЖ» не отвечает по обязательствам «Управляющей компании», которые возникли не по поручению «ТСЖ».

7.10. При выявлении «Управляющей компанией» факта проживания в квартире «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, «Управляющая компания» после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения «Собственника», вправе произвести расчет по количеству проживающих.

8. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ» И «СОБСТВЕННИКОВ»

8.1. «ТСЖ» взаимодействует с «Управляющей компанией» по вопросам настоящего договора через уполномоченных лиц от имени «ТСЖ», права и обязанности которому делегируются решением общего собрания.

9. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Отчуждение помещения новому «Собственнику» не является основанием для досрочного расторжения или изменения условий настоящего договора.

9.2. Если «ТСЖ» работа «Управляющей компании» признается неудовлетворительной, «Управляющей компании» выносится предупреждение и дается 3 месяца для улучшения работы. «Управляющая компания» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

9.3. Договор может быть расторгнут:

а) в одностороннем порядке по инициативе «ТСЖ» (при обязательном условии погашения всей имеющейся за собственниками помещений задолженности перед «Управляющей компанией») с обязательным уведомлением об этом «Управляющей компании» не позднее, чем за 3 месяца до даты расторжения настоящего Договора и в случае одновременного наличия следующих условий:

– несоблюдения «Управляющей компанией» обязанностей по договору (факт несоблюдения «Управляющей компанией» обязанностей по договору должен быть подтвержден судебным решением);

– принятия общим собранием «Собственников» многоквартирного дома решения о выборе иного способа управления, о чем «Управляющая компания» должна быть предупреждена не позже чем за 3 месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления копии протокола решения общего собрания;

б) В одностороннем порядке по инициативе «Управляющей компании» с обязательным уведомлением об этом «ТСЖ» не позже чем за 2 месяца, в случае если:

- многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые «Управляющая компания» не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- члены «ТСЖ» на своем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей компании»;

- члены «ТСЖ» регулярно не исполняют обязательств в части оплаты по настоящему договору;

- в случае ликвидации «Управляющей компании», если не определен его правопреемник.

9.4. После расторжения договора техническая документация передается лицу, назначенному «ТСЖ», а в отсутствии такового любому собственнику.

9.5. В случае принятия решения о расторжении договора, «ТСЖ» обязано завершить финансовые расчеты (по всему дому) до фактического прекращения правоотношений по настоящему договору.

9.6. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

10.1 «ТСЖ» обязано ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

10.2 Внеочередное общее собрание членом «ТСЖ» в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из членом «ТСЖ», а также «Управляющей компанией». Собственники помещений, а равно «Управляющая компания», предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания надлежащим образом. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1 Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров «Управляющей компании» с уполномоченными лицами «ТСЖ», а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

11.2 Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора в соответствии с действующим законодательством, если иное не установлено настоящим договором.

11.3 Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у «ТСЖ», второй у «Управляющей компании». В случае утраты договора, «Управляющая компания» имеет право выдать заверенный дубликат (копию) договора обратившемуся члену «ТСЖ» за его счет.

11.4 Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие Приложения:

- №1 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- №2 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов (составляется после передачи документов прежней управляющей компанией);
- №3 - Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- №4 - Сведения о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам;

Собственники вправе в праве принять тариф на ремонт и содержание жилья отличающийся от предложенного управляющей компанией. Управляющая компания вправе выполнять только те виды работ по ремонту и содержанию жилья, которые предусмотрены сметой стоимости отдельных видов работ и услуг, включённых в плату за ремонт и содержание общего имущества в многоквартирных домах

Приложение № 2

СОСТАВ

общего имущества многоквартирного дома (в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору), соответствует статье 36 главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации и Постановлению Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» и «Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и подлежит пересмотру после утверждения Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации порядка определения состава общего имущества в многоквартирном доме.

- Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений.
- Собственники несут бремя обязательных расходов на содержание и сохранение общего имущества в многоквартирном доме.

Состав общего имущества, подлежащего обслуживанию:

помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т. ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты (если есть в наличии), коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое 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 данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок (с момента межевания и передачи в состав общего имущества), на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Также в состав общего имущества входят: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учёта электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, в том числе домофоны, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, системы видеонаблюдения.

Приложение № 3

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Величина платежа за коммунальные услуги по конкретному лицевого счёту может быть пересчитана по причине:

- временного отсутствия граждан в занимаемом помещении;
- перерыва в предоставлении коммунальных услуг, превышающего установленную продолжительность;
- предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- проживания временных жильцов;

1. Порядок перерасчёта платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом помещении определён в Разделе VI Постановления Правительства РФ от 23.05.2006г. №307.

Для выполнения перерасчёта документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя следует передавать в бухгалтерию управляющей организации.

2. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведён в Разделе VII Постановления Правительства РФ № 307 от 23.05.2006г.

3. Расчёт величины уменьшения начисления производится на основании адресных данных в соответствии с постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

Порядок установления факта непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приведён в Разделе VII постановления Правительства РФ № 307 от 23.05.2006г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»

4. В случае проживания временных жильцов в жилом помещении может быть произведён перерасчёт оплаты в зависимости от количества временных жильцов.

5. Основанием для перерасчёта размера платы за коммунальные услуги является Акт о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчётный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учётом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учёта)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75 °С для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°С	а) за каждые 3°С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчётный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потреблённой воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчётный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчётный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учётом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчётный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учётом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчётный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учётом примечания 1
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчётный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учётом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчётный период) периода снабжения газом: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем

		на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°С, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°С, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°С	за каждый час, превышающий (суммарно за расчётный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учётом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18°С (в угловых комнатах +20°С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже +20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчётный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конверторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчётный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учёта)

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учёта, снижается на размер стоимости непредставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчётной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Примечание. Снижение оплаты не производится, если перерыв в предоставлении услуг связан с устранением угрозы здоровью, жизни граждан, предупреждением ущерба имуществу или вследствие непреодолимой силы.

Приложение № 4

Сведения

о Собственниках по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме

ФИО Собственника	№ кв.	Этаж	Общая площадь квартиры кв.м.	Жилая площадь квартиры кв.м.	Доля Собственника по правоустанавливающему документу кв.м.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания Курска»
305001, г. Курск, ул. Белинского, д.29, офис 14.
ИНН 4632158416 КПП 463201001
р/с 40702810100050000833
В «Курский» филиал ОАО Банк ЗЕНИТ
к/с 30101810700000000714
БИК 043807714

ТСЖ «_____»

г. Курск, ул. _____, д. _____, кв. _____

Председатель Правления

Директор _____ **Ю.В. Данилин**

_____ / _____ /

