

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 1

г.Курск

«01» марта 2015г.

ООО «Наше жильё», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Белой Елены Вениаминовны, действующего на основании Устава, и Товарищество собственников жилья «Союзная, 10А» в лице Председателя Загородней Любовь Ильиничны, действующего на основании Устава ТСЖ «Союзная, 10А», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», заключили настоящий Договор о следующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **ТСЖ**- объединение собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г.Курск, ул.Союзная, 10А 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. **Управляющий** — организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. **Управление включает в себя:**

- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, контроль за качеством работ;
- заключение в интересах ТСЖ договоров на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством коммунальных услуг;
- организацию начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдачи единых платежных документов, в том числе счета-квитанции, выдаваемые Собственникам жилых помещений и счета-фактуры, выдаваемые Собственникам нежилых помещений или иным лицам, владеющим таким помещением на законных основаниях, сбора платы за жилищно-коммунальные услуги, расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями за оказанные услуги ТСЖ, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- подготовку предложений о проведении капитального ремонта за счет средств бюджета.

В отношении с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет ТСЖ.

1.4. **Подрядные и ресурсоснабжающие организации** — организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению ТСЖ работ (услуг) по ремонту и содержанию общего имущества, текущему и капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению.

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 несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Состав общего имущества многоквартирного дома и около домового территории, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 (Приложение №1 к договору) и указан в Техническом паспорте на строение.

1.6. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющим и Собственником:

Управляющего:	Собственника:
1. Стойки горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, ответвления от стояков до запорно-регулирующей арматуры.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование, газопринимающие устройства, коллективные приборы учета холодного и горячего водоснабжения.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, запорно-регулирующей арматуры.	4. Обогревающие элементы, полотенцесушители, коллективные приборы учета тепловой энергии.
5.- по строительным конструкциям- внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений	5.- по строительным конструкциям- внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру)

1.7. Управляющий ежемесячно оформляет акты выполненных работ. Уполномоченный представитель ТСЖ в 3-х дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющему. Если в указанный срок Управляющий не получил мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.8. Снятие показаний общедомовых приборов учета производится за дополнительную плату на основании отдельного договора.

1.9. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г., Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006г., нормативными и правовыми актами города Курска и Курской области.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является Организовывать в интересах Собственников от своего имени заключение с подрядными организациями договоров на оказание услуг:

1) по содержанию (в том числе вывоз бытовых отходов) с круглосуточным аварийно-диспетчерским обслуживанием и выполнению работ по ремонту общего Договора является организация Управляющим, по заданию ТСЖ, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющего от членов ТСЖ, организация предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию в многоквартирном доме указан в приложении №2 к договору. Перечень работ и услуг, может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.3. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**Управляющий обязуется:**

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечивать санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в пределах собранных средств.

3.1.3. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес управляющего от членов ТСЖ.

Организовывать в интересах Собственников от своего имени заключение с подрядными организациями договор на оказание услуг:

1) по содержанию В том числе вывоз бытовых отходов ) с круглосуточным аварийно-диспетчерским обслуживанием и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Управляющий обязан организовывать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств.

3.1.4. Обеспечить членов ТСЖ информацией о телефонах федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, аварийно-диспетчерской службы, режиме работы специалистов отделений Управляющего путем их указания в данном договоре, на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома. Режим Управляющего с 8 час.00мин. до 17 час.00мин., перерыв с 12 час. до 13 час., выходные — суббота и воскресенье.

Обслуживающей подрядной организацией, осуществляющей услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда и придомовой территории дома расположенного по адресу: г.Курск, ул. Союзная, 10А, является ООО «Наше жильё».

Режим работы обслуживающей организации (г.Курск, Союзная, 10А тел. 89202662918) с 8 час.00мин. До 17 час00мин., перерыв с 12 час.00мин. до 13 час00мин., выходные — суббота и воскресенье

Телефоны: аварийной службы: 89045268966, 89611924023, электрик 89081266277, аврийной службы МУП «Гортеплосеть»; аврийной службы МУП «Курскводоканал»: 2-76-46, аврийной службы ОАО «Курские электрические сети»: 35-06-91. Режим работы аварийных служб — круглосуточный.

Комитет жилищно-коммунального хозяйства города Курска: г.Курск, ул. Ленина, 2(тел.70-00-48); Городская инспекция по жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству: г.Курск, ул.Ленина, 2.(тел.52-15-92); Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Курской области: г.Курск, ул. Ленина, 70 (тел.:58-71-88); Государственная жилищная инспекция Курской области: г.Курск, ул.Державинского, 50 (тел.:54-78-56).

3.1.5. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.6. Своевременно ставить в известность Правление ТСЖ об изменении тарифов.

3.1.7. На момент заключения договора предоставлять следующие виды коммунальных услуг:

собственникам жилых помещений: а) холодное водоснабжение; б) водоотведение; в) электроснабжение; г) горячее водоснабжение; д) отопление (в отопительный период);

собственникам нежилых помещений: а) горячее водоснабжение; б) отопление (в отопительный период).

Перечень может быть изменен по согласованию сторон или нормативными актами.

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденными постановлением правительства РФ от 23.05.2006г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.1.8. При отклонении параметров качества предоставляемых коммунальных услуг от нормативных требований, на основании актов, составленных подрядной жилищно-эксплуатирующей организацией и ресурсоснабжающими организациями, осуществляется перерасчет стоимости услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.1.9. Организовать:

- хранение документации и базы данных;
- начисление платежей с учетом мер социальной поддержки (льгот), предусмотренных действующим законодательством РФ, и перерасчетов при временном отсутствии граждан и при недопоставке услуг, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» по финансовым лицевым счетам на каждого Собственника или на жилое помещение, с учетом данных регистрационного учета;
- выдачу единых платежных документов собственникам жилых помещений — в отделениях по месту жительства, а также доставку квитанций собственникам по адресам начисления жилищно-коммунальных платежей в почтовые ящики, в срок до 1-го числа месяца, следующего за расчетным; собственникам нежилых помещений или лицам, владеющим им на законных основаниях — счет-фактуры, акты выполненных работ не позднее 20 числа следующего за расчетным — простой почтовой корреспонденцией или получение у Управляющего
- прием от собственников помещений многоквартирного дома платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также платы за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организацией от Собственника, а также в соответствии с п.155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного и/или муниципального жилищного фонда, по единому платежному документу.

3.1.10. В течение первого квартала текущего года представлять Правлению ТСЖ письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год по статье текущий ремонт. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющему в отчетный период по статье текущий ремонт, перечень исполненных Управляющим работ и услуг, остаток текущих средств на конец отчетного года, дополнительную информацию, касающуюся договора управления.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Информировать ТСЖ о результатах осмотра общего имущества и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также о решении вопроса финансирования таких работ и услуг.

3.1.12. Информировать ТСЖ о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток.

3.1.13. По требованию ТСЖ производить сверку платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги с учетом правильности начисления установленных законодательством неустоек (штрафов, пеней).

3.1.14. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения Правления ТСЖ за дополнительную плату, на основании дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.1.15. В случае необходимости проведения работ внутри помещения, согласовать с Правлением ТСЖ, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования времени направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещений.

3.1.16. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет в Правление ТСЖ о выполнении условий настоящего Договора.

3.1.17. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы в Правление ТСЖ.

3.1.18. Соблюдать строгую конфиденциальность в отношении информации, переданной Правлением ТСЖ и Собственником (его представителем) Управляющему в случаях, когда информация может быть использована во вред ТСЖ и Собственнику. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного согласия Собственника или иного законного основания.

### 3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от ТСЖ, членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. По согласованию с ТСЖ производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, представлять интересы ТСЖ в судебных и иных инстанциях.

3.2.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.5. В случае получения предписаний от контролирующих органов государственной власти субъекта РФ выполнять работы в сроки указанные в предписании за счет средств аккумулированных на счете многоквартирного дома. При отсутствии необходимых средств, работы производятся за дополнительную плату на основании решения Правления ТСЖ.

3.2.6. Требовать внесения платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями ТСЖ Управляющему и общему имуществу дома в связи с нарушением договорных обязательств.

3.2.7. В случае расторжения настоящего договора, когда услуги управления, работы по содержанию и ремонту общего имущества оказаны в полном объеме, однако ТСЖ имеет задолженность перед Управляющим, Управляющий имеет право удерживать денежные средства текущего ремонта, а также поступающие из иных источников финансирования, числящиеся на расчетном счете многоквартирного дома, а также за счет этих средств произвести оплату работ и оказанных услуг, с последующим перечислением оплаченной задолженности, на расчетный счет новой управляющей организации, либо иной счет, указанный ТСЖ.

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

### 3.3.ТСЖ обязуется:

3.3.1.Нести ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская безхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2.При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день задержки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.3.Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.4.Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных систем;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электросети, дополнительные секции приборов отопления. Максимально допустимая мощность электроприборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать ТСЖ для удовлетворения бытовых нужд, составляет 4кВт (сечение кабеля 2,5 мм и автоматические выключатели на 16А);

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющим (получение технических условий);

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению;

д) не допускать выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) сообщать о лицах проживающих без регистрации, с указанием периода прибытия и убытия для начисления жилищно-коммунальных платежей;

з) своевременно предоставлять Управляющему документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.5.Представлять Управляющему информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

При планировании отсутствия Собственника и проживающих с ним лиц в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер, принимать другие меры противопожарной безопасности.

3.3.6.В случае монтажа общедомовых приборов учета энергоресурсов, нести расходы, связанные с его содержанием и сервисным обслуживанием, в порядке, предусмотренном п.3.1.14 настоящего договора.

3.3.7.Нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг по ценам и тарифам, но не менее тарифов установленных администрацией города Курска на соответствующий год и Комитетом по тарифам и ценам Курской области для иных групп потребителей.

ТСЖ обязано ежемесячно и в полном объеме вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа следующего за расчетным. Собственники нежилых помещений производят оплату двумя плановыми платежами: первый платеж проводится не позднее 25-го числа текущего месяца, следующего за расчетным.

3.3.8.Соблюдать правила пользования помещения и Правила предоставления коммунальных услуг, содержания многоквартирного дома и придомовой территории. Обеспечивать доступ представителей Управляющего и подрядной организации в принадлежащие членам ТСЖ помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющим и подрядной организацией время, а работников аварийных служб — в любое время.

3.3.9.При заключении договоров социального найма (аренды, передачи в безвозмездное пользование или хозяйственное ведение) или найма в период действия настоящего договора ТСЖ обязан информировать нанимателей (арендаторов, пользователей) об условиях настоящего договора.

3.3.10.Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических, эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости доступа в помещения отдельных жильцов.

3.3.11.Уведомлять Управляющего об отчуждении жилого (нежилого) помещения. По требованию Управляющего и в согласованные с ТСЖ сроки представить Управляющему копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у ТСЖ однократно. Все последующие копии свидетельства представляются по соглашению Сторон.

3.3.12.Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

### 3.4.ТСЖ имеет право:

3.4.1.Получать в необходимых объемах жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2.Осуществлять контроль за выполнением Управляющим обязательств по настоящему договору, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющим, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему Договору. Подписывать акты выполненных работ по содержанию общего имущества и дефектные акты при выполнении ремонтных работ.

3.4.3.Требовать от ответственных лиц, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.4.Требовать изменения размеров платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.4.5.Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при временном отсутствии, при их предоставлении ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ постановлением от 23.05.2006г. №307.

3.4.6.Заказывать за дополнительную плату сверх перечней и объемов, включенных в состав расходов при установлении цен на содержание и ремонт жилья, услуги по содержанию жилья и работы по ремонту жилья, а также содержание и ремонт жилья, услуги по содержанию жилья и работы по ремонту жилья, а также содержание и ремонт занимаемых собственниками жилых помещений.

3.4.7.Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющего платежные документы.

3.4.8.Осуществлять иные права, предусмотренные ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

3.4.9.В согласованные сроки — проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (с том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

## 4.ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1.Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги. **Цена договора, порядок внесения соответствующей платы, цена обслуживания 1м2 жилого (нежилого) помещения, а также порядок определения размеров платы за коммунальные услуги для целей возмещения соответствующих затрат Управляющему, которые он несет во исполнение настоящего договора, основываются на нормах законодательства.**

4.1.1.Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя перечень работ и услуг, установленных в соответствии с действующим законодательством, с учетом инженерного оборудования и степени благоустройства многоквартирного дома.

4.1.2.Плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, отопление (в том числе отопление мест общего пользования), электроснабжение (в том числе освещение мест общего пользования), исходя из стоимости коммунальных услуг, установленных для населения и иных групп потребителей в соответствии с действующим законодательством и показаниям приборов учета при их наличии или нормативов потребления (расчетной технической нагрузки для потребителей нежилых помещений) при их отсутствии.

4.2.Управляющий вправе изменить (уменьшить) объем выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (по согласованию с ТСЖ или самостоятельно), а также ограничить (приостановить) предоставление коммунальных услуг при уменьшении ТСЖ оплаты

содержания и ремонта жилья и коммунальных услуг.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с тарифными ставками за оказание жилищно-коммунальных услуг, установленными в г.Курске. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется по согласию сторон в конце календарного года , не чаще одного раза в год. Размер платы за содержание и ремонт, а также перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определяется Правлением ТСЖ с учетом предложений Управляющего. При отсутствии соответствующего решения Правления ТСЖ, размер указанной платы рассчитывается в соответствии с постановлением администрации г.Курска «Об утверждении смет стоимости отдельных работ и услуг, включаемых в плату за содержание и ремонт жилого помещения, установленную для нанимателей жилых помещений».

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета с учетом индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (расчетной технической нагрузки для потребителей нежилых помещений) и рассчитываются по тарифам, установленными в г.Курске постановлениями администрации г.Курска — для жилых помещений и Комитета по тарифам и ценам Курской области — для нежилых помещений. Порядок расчета платы за предоставление коммунальных услуг производится с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. №307.

4.5. Потребители несут обязательства по оплате разницы показаний индивидуальных и общедомового приборов учета. Размер платы определяется в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.6. Размер платы за работы и услуги, указанные в Договоре, и размер платы за обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющий производит собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.

4.7. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится членами ТСЖ или его поручению другим лицом на основании платежных документов, представленных в соответствии сп.3.1.9 настоящего договора на расчетный счет Управляющего.

В платежном документе должны быть указаны четко и ясно цифры, составляющие объем потребляемых услуг (показания счетчиков), подпись плательщика. **Исправления в платежном документе не допускаются.** Собственник вправе по своему выбору вносить плату за жилье и коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного п.3.3.8 договора срока ее внесения или осуществлять ее предварительную оплату в счет будущих месяцев по отдельным квитанциям. К платежному документу при оплате в кассу прилагается чек, подтверждающий оплату, где указывается наименование организации, принявшей платеж, ее ИНН, дата и сумма принятого платежа, а также подпись работника, принявшего платеж.

«Счет-квитанция» платежного документа остается у плательщика и является документом, подтверждающим внесение им платежа, срок хранения которого — 3года со дня оплаты.

4.8. **Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2. настоящего договора пени указывается в отдельном платежном документе или отдельной строкой в едином платежном документе с выдачей отдельного чека при ее оплате.** В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Не использование членами ТСЖ и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги (отопление и др.) при временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации в Правилах предоставления коммунальных услуг.

4.10. Оплата услуг по содержанию вносится равными частями ежемесячно в течение года.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющий применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

5.1. Стороны настоящего Договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором. ТСЖ несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Управляющий несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества (отдельных конструктивных элементов инженерных коммуникаций) многоквартирного дома, Управляющий не несет ответственности за качество жилищно-коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Управляющий не отвечает за ущерб, который возникает для членов ТСЖ из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего многоквартирного дома.

Управляющий не отвечает по обязательствам ТСЖ. ТСЖ не отвечает по обязательствам Управляющего, которые возникли не по его поручению.

5.2. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и договором, члены ТСЖ обязуются уплатить Управляющему пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день задержки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющий обязан уплатить ТСЖ неустойку в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от стоимости не предоставленных (не выполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) работ за каждый день нарушения. Неустойка перечисляется на счет, указанный ТСЖ или по его желанию производится зачет в счет будущих платежей.

5.3. При выявлении Управляющим факта проживания в квартире членов ТСЖ лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющий после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения ТСЖ, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.4. Управляющий не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) членов ТСЖ и лиц, проживающих в принадлежащих им помещениях;
- использованием членами ТСЖ общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не выполнением членами ТСЖ своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющего и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.5. Управляющий несет ответственность в части взятых по договору обязательств. Управляющий не несет ответственность по обязательствам членов ТСЖ, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги.

Управляющий не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если члены ТСЖ не профинансировали его содержание и ремонт. 5.6. Управляющий не несет ответственности в случае, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасной жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, и ТСЖ не приняло меры по устранению выявленных дефектов.

## **6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Если Правлением ТСЖ работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается 3 месяца для улучшения работы. Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу членов ТСЖ, возникший в результате его действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.3. Договор может быть расторгнут:

а) в одностороннем порядке по инициативе ТСЖ с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за 2 месяца в случае:

- несоблюдения Управляющим обязанностей по договору;
- принятия Правлением ТСЖ решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позже чем за 2 месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления копии протокола решения общего собрания;

б) в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом ТСЖ не позже чем за 2 месяца, в случае если:

- многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

-Правление ТСЖ приняли иные договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющего;  
-члены ТСЖ регулярно не исполняют обязательства в части оплаты по настоящему договору;  
-в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.  
6.4.После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются в Правление ТСЖ или любому собственнику помещения, или нотариусу на хранение.  
6.5.Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и ТСЖ. В случае переплаты ТСЖ средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющий уведомляет Правление ТСЖ о сумме переплаты, Правлением ТСЖ дается распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет, или на счет вновь выбранной управляющей организации.  
6.6.Расторжение договора не является основанием для членов ТСЖ в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющим затрат (работ, услуг) во время действия настоящего договора. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

#### 7.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1.Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами. Договор заключен сроком на (5) лет.  
7.2.При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.  
7.3.Стороны допускают использование факсимильного воспроизведения подписи.

**Управляющий:**

ООО «Наше жильё»  
305044, г.Курск, ул. Союзная, 10А  
т. 89202662918, 89510760112  
ИНН/КПП4632188019/463201001  
р/с 40702810801700000591  
в ОАО «Курспромбанк»  
к/с30101810800000000708  
БИК 043807708

**ТСЖ:**

ТСЖ «Союзная, 10А»  
305044, г.Курск, ул. Союзная, 10А, кв. 38  
тел. 26-09-36  
ИНН 4632104629/463201001

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Директор \_\_\_\_\_/Белая Е.В./

Председатель \_\_\_\_\_/Завгородняя Л.И./