**ДОГОВОР № 11**

**УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ Товарищества собственников жилья“Эффект”**

г.Салаир                                       «01» июня 2015

**Товарищество собственников жилья «Эффект»** в лице Председателя правления Максимец Николая Ивановича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ» с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилфонд »** (ООО УК «Жилфонд ») в лице генерального директора Бакланова А.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Договор заключен сторонами в соответствии с п. 2.2 ст. 161 , п. 2 ст. 162, Жилищного кодекса РФ и пунктом 14.7 Устава Товарищества собственников жилья **«Эффект ».**

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений домов, входящих в состав ТСЖ «Эффект», расположенных по адресу:

город Салаир, улица Комсомольская, дом 17; город Салаир, улица Коммунистическая, дом 25; город Салаир, улица Коммунистическая, дом 27, корпус А ; город Салаир, улица Молодежная, дом 5,корпус А ; город Салаир, улица Молодежная, дом 7.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. ТСЖ поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать  жилищные услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в состав Товарищества собственников жилья «Эффект», осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. В связи с тем, что Протоколом общего собрания собственников определен порядок внесения платы за коммунальные услуги, оказанные поставщиками ООО «Водоресурс» и ООО « Сибирь – ГК 2»,ОАО “КузбассЭнергоСбыт”, за услуги вывоза мусора ИП Гусев А.Н., как прямые платежи поставщикам услуг, централизованно через кассу ООО «Сибирь расчетно-кассовый центр»; Управляющая компания не является исполнителем коммунальных услуг  отопления, водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения; а является организацией, производящей по данному договору обслуживание внутридомовых  инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения.

**З. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая компания обязуется:**

3.1.1. Осуществлять выбор обслуживающих и подрядных организаций,  заключать с ними договора необходимые для содержания, ремонта и эксплуатации домов, входящих в состав Товарищества собственников жилья «Эффект», в интересах ТСЖ от собственного имени.

3.1.2. Представлять интересы ТСЖ во всех  органах государственной власти и местного самоуправления,  надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, мировых судах,  в отношениях с Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств, а в случае принятия ТСЖ соответствующего решения и наличия необходимых материальных средств - выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет ТСЖ договоров с организациями.

3.1.4. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств от  организаций, предоставляющих коммунальные услуги, и прочих организаций по вопросам объема, качества и сроков предоставления ТСЖ жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.1.5. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

3.1.6. Организовать начисление, сбор, и перерасчет платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт (при необходимости), коммунальные и прочие услуги, в том числе, путем заключения договоров с платежными агентами.

3.1.7. Устанавливать факты причинения вреда имуществу ТСЖ.

3.1.8. Подготавливать предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений относительно необходимости проведения капитального ремонта многоквартирных домов, перечня и сроков проведения  всех работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ.

3.1.9. Проверять техническое состояние общего имущества многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ.

3.1.10. Принимать и хранить  техническую, проектную,  исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом.

# 3.1.11. Выдавать справки и иные документы в пределах  полномочий управляющей компании и в соответствии с Федеральным законом РФ "О персональных данных", N 152-ФЗ от 27.07.2006 (Приложение № 4)

3.1.12. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность по многоквартирным домам, входящим в состав ТСЖ, и предоставлять отчеты по многоквартирным домам, входящим в состав ТСЖ, по требованию ревизионной комиссии ТСЖ для ознакомления с ними;

3.1.13. Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственников и иных владельцев жилых помещений является:

а) по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен и потолка помещения, оконных заполнений и лоджии, входной двери в жилое помещение (квартиру),

б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на ответвлениях от стояков,

в) на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире),

г) на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы к электросчетчикам, расположенным в этажном щитке.

Квартирный электросчетчик, автоматы, УЗО, радиаторы и конвекторы отопления не принадлежат к общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.14. Внешней границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации по сетям электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационным сетям является внешняя стена многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью входящей в многоквартирный дом.

3.1.15. Предоставлять  по требованию общего собрания собственников помещений годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.16. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.17. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственников, находящегося внутри жилых помещений - в пределах эксплуатационной ответственности Сторон по расценкам утвержденным Управляющей организацией.

3.1.18. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб ТСЖ и собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 10 дней со дня получения письменного заявления  от собственника помещения информировать о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.19. Своевременно информировать ТСЖ посредством вывешивания  объявлений в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.20. Выполнять обязанности по содержанию и текущему ремонту дома.

3.1.21. Вывешивать в местах общего пользования и доводить любым иным способом до сведения собственников помещений многоквартирного дома списки телефонов аварийно-диспетчерской службы,   приемной управляющей компании и прочую необходимую информацию в том числе информацию о  неисправностях, аварийных ситуациях.

3.1.22. Принимать  необходимые меры по взысканию задолженности с собственников жилых и нежилых помещений  по платежам за жилищно-коммунальные услуги  в соответствии с ЖК РФ.

3.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома  осуществляется Управляющей компанией  в соответствии с перечнем работ и услуг, установленным правовыми актами Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, а так же  в соответствии с решениями общих собраний собственников.

**3.3. Управляющая компания вправе:**

3.3.1. Выполнять работы и  оказывать услуги по содержанию и текущему, (при необходимости капитальному) ремонту самостоятельно либо путем заключения договоров с третьими лицами.

3.3.2. Приостанавливать или ограничивать подачу  коммунальных ресурсов (электроэнергия, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение)  собственникам помещений в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (далее -  Правила).

3.3.4. Принимать участие при проведении общих собраний собственников помещений, в том числе путем инициирования указанных собраний;

3.3.5. Информировать соответствующие органы о фактах  незаконного  переустройства и перепланировки помещений, общего имущества, а также об использовании общего имущества дома  не по назначению;

3.3.6. Совершать юридически значимые и иные действия во исполнение обязанностей, предусмотренных  настоящим Договором.

3.3.7. Самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные  услуги.

3.3.8. Представлять интересы ТСЖ по защите прав, связанных с обеспечением  жилищными, коммунальными и прочими услугами.

**3.4. ТСЖ обязано:**

3.4.1. Передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1.Договора.

3.4.2. Вносить Плату за содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт (согласно ст.169 Жилищного кодекса РФ), коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные  Договором.

3.4.3. Согласовывать с Управляющей компанией установку дополнительного оборудования на общедомовое имущество.

3.4.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории.

3.4.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.

3.4.6. Не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не ограничивать доступ в межквартирные коридоры.

3.4.7. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в случае возникновения необходимости срочно  сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.4.8. Допускать в места общего пользования, квартиры, тех.этажи и подвалы  работников Управляющей компании, имеющих право проводить работы по  ремонту систем  электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.4.9. При заблаговременном получении сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом  являться в указанное число и время в офис Управляющей компании для решения вопросов, касающихся обслуживания общего имущества многоквартирного дома.

3.4.10. Не передавать предусмотренные п.2.1, настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.4.11. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией работ и услуг, не установленных настоящим Договором, эти работы и услуги оплачиваются ТСЖ дополнительно, если они непосредственно  связаны с ликвидацией последствий аварий, актов вандализма, порчи общего имущества, наступивших по вине ТСЖ, собственников или иных владельцев жилых помещений, либо вызванные нарушением со стороны ТСЖ обязательств по  Договору.

3.4.12. ТСЖ обязуется на общих собраниях: предлагать управляющей компании   перечень оказываемых работ и услуг, принимать решения о проведении текущего и/или капитального ремонта, об условия  выполнения, размерах и порядке  финансирования работ и услуг.

3.4.13. Обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.4.14. Оплачивать объемы потребленного коммунального ресурса, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, в соответствии с правилами, для чего  предоставлять в Управляющую компанию либо по указанию управляющей компании платежному агенту сведения о количестве проживающих в жилых помещения, для распределения количества коммунального ресурса, превышающего выставленные объемы, пропорционально площади  помещений.

3.4.15. Осуществлять комплекс мер, направленных на обеспечение противопожарной защиты общего имущества многоквартирного дома, после восстановления инженерных систем, после восстановления инженерных систем, обеспечивающих противопожарную защиту жилого дома.

**3.5. ТСЖ имеет право:**

3.5.1. На получение своевременно и качественно  услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.5.2. Участвовать в планировании Управляющей компанией работ по содержанию и ремонту общего  имущества в многоквартирном доме. Ревизионная группа, избираемая членами ТСЖ, вправе также проверять выполнение работ и знакомиться со сметой на выполненные работы.

3.5.3. Контролировать работу и выполнение договорных обязательств по Договору  Управляющей компанией, получать от Управляющей компании отчет о проделанной работе.

3.5.4. Требовать перерасчета размера платы за отдельные виды услуг в случае временного отсутствия или выявления фактов ненадлежащего качества предоставляемой услуги, зафиксированного в письменном виде  в соответствии с Постановлением Правительства РФ №491 от 23.05.2006г и другими действующими нормативными актами РФ.

**4.РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

4.1. ТСЖ производит оплату  Управляющей компании в рамках настоящего Договора за следующие услуги: - содержание общего имущества многоквартирных домов, входящих в составТСЖ; - текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов, входящих в составТСЖ; - управление многоквартирными домами, входящими в состав ТСЖ.

Тарифы на услуги согласованы Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.2. Плата за услуги по содержанию, текущему ремонту и управлению, в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем и составом, указанным в Приложении №1, №2 к настоящему договору.

4.3. Источником оплаты работ и услуг по настоящему договору являются средства, полученные Управляющей компанией  от собственников помещений, являющихся получателями услуг определенных настоящим договором. Оплата осуществляется путем внесения платежа на расчетный счет «Управляющей компании».

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Управляющая компания в рамках действующего законодательства несет ответственность за ущерб, причиненный общедомовому имуществу многоквартирного дома в результате  действий управляющей компании, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по вине управляющей компании или  ее работников.

5.3. При нарушении ТСЖ обязательств, предусмотренных  настоящим Договором, ТСЖ несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все возникшие последствия.

5.4. ТСЖ самостоятельно отвечает по административным взысканиям, штрафам, предписаниям, выданным на  имя ТСЖ.

5.5. Во всех остальных случаях нарушения  обязательств по настоящему  Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1.Обслуживание  систем домофонов, противопожарной защиты дома (дымоудаление, пожарной сигнализации) не входят в перечень работ и  услуг по настоящему договору, выполняются иными  специализированными организациями и оплачиваются за счет  средств ТСЖ по отдельным договорам.

6.2. Все работы, не оговоренные условиями настоящего договора, т.е. не предусмотренные перечнем работ и не заложенные в стоимость тарифа, а так же  не находящиеся в рамках эксплуатационной ответственности Управляющей компании, выполняются  по отдельно заключенным с ТСЖ договорам (соглашениям) за дополнительную плату.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу не позднее чем через тридцать дней с момента его подписания Сторонами и действует в течение пяти лет.

7.1.1. Договор действует с 01 июня 2015 года по 30 апреля 2020 года

7.2.Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении в письменном виде.

7.3. Полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются  от ТСЖ и приобретаются Управляющей компанией не позднее чем через тридцать дней с момента подписания настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон  путем подписания отдельного соглашения, скрепленного подписями уполномоченных лиц.

7.5. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.5.1. по инициативе Собственника в случаях, предусмотренных действующим законодательством, если Собственники возместили задолженность по оплате за жилищно-коммунальные и иные услуги перед Управляющей организацией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора;

7.5.2. по инициативе Управляющей организации, в случае: не принятия решения общим собранием собственников о размере платы за содержание и текущий ремонт жилья, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту жилья в соответствии с нормами и регламентами, предусмотренными действующим законодательством; превышения суммы задолженности по оплате за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальным услугам свыше 15 % от суммы начисления по всем жилым и нежилым помещениям в течение трех месяцев подряд.

7.6. При расторжении настоящего Договора Стороны производят взаимные расчеты по фактическим затратам и возврату собранных целевых средств.

7.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

**8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Споры, возникающие по вопросам исполнения обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Кемеровской области  в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Кемеровской области  в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Любые  изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными  представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:•         Перечень работ по содержанию и текущему ремонту (Приложения №1, №2).•         Стоимость услуг на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №3).•         План территории, закрепленной за ТСЖ.

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Собственники помещений  Многоквартиного жилого дома  Юр. адрес:652770 Кемеровская область,Гурьевский район, г. Салаир, ул. Комсомольская, дом 19  Почтовый адрес: 652770 Кемеровская область, Гурьевский район, г. Салаир, ул.Комсомольская, дом 19 | Управляющая организация  ООО УК «Жилфонд»  Юр. адрес:652770 Кемеровская область, Гурьевский район, г. Салаир, ул. Попова, д.18  Почтовый адрес: 652770 Кемеровская область, Гурьевский район, г. Салаир, ул. Попова, д.18  ИНН:4202048838  КПП:420401001 |

**12. ПОДПИСИ СТОРОН**

От имени ТСЖ «Эффект»

Председатель правления ТСЖ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Максимец Николай Иванович

|  |
| --- |
|  |

От Управляющей организации ООО УК «Жилфонд»

Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Бакланов Александр Александрович.