ДОГОВОР

управления Товариществом собственников жилья «Север»

г. Нерюнгри «01» августа 2018 г.

Товарищество собственников жилья «**Север», расположенное по адресу г. Нерюнгри, пр. Дружбы Народов, дом 35**, в лице председателя ТСЖ **«Север» Еськовой Елены Анатольевны**, действующего на основании Устава и Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, именуемое в дальнейшем «ТСЖ », и управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью **«Жилищный Комфорт и Уют.»**, в лице Генерального директора **Лилии Николаевны Коваленко**, действующей на основании Устава, именуемая в дальнейшем «**Управляющая организация»**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Настоящий договор заключен в соответствии с протоколом заседания правления ТСЖ «Север» (приложение номер 1 к настоящему договору),ст. ст. 137, 162 ЖК РФ.

1.2.Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех членов ТСЖ.

1.3. Под лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены ТСЖ и члены их семей, собственники жилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям, в целях настоящего договора указанные лица именуются **Пользователями помещений**.

1.4.Управление ТСЖ осуществляется Управляющей организацией в интересах Пользователей помещений в период срока действия договора до даты оформления в установленном порядке возможного изменения членами способа управления ТСЖ .

1.5. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Нерюнгри, Нерюнгринского района и Республики Саха (Якутия), *в том числе:*

-Жилищным кодексом Российской Федерации;

-Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 24.09.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")

-Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, санитарному содержанию, текущему ремонту и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными *Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.06г. № 491;*

-Законодательными актами Российской Федерации и Республики Саха (Якутия) о пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическом благополучии, порядке содержания домашних животных;

-Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"
-Прочими законодательными и нормативно-правовыми актами, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1.Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по управлению ТСЖ не **менее перечня услуг(Постановление от 3 апреля 2013 г. N 290 Правительства РФ«О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения),** расположенному по адресу: **г. Нерюнгри, пр. Дружбы Народов 35**(далее – ТСЖ).

Управление ТСЖ включает в себя на основе эффективного использования средств членов ТСЖ:

-надлежащее санитарное содержание, текущий ремонт и техническое обслуживание общего имущества собственников помещений;
-обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования и проживания;
-обеспечение предоставления коммунальных услуг;
- осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД ТСЖ.

Перечень услуг и работ по управлению МКД приведен в приложении № 2.

2.2.Состав общего имущества МКД ТСЖ, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведён в ***Приложении № 1 к настоящему договору.***

2.3. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом МКД ТСЖ в соответствии с предложениями членов ТСЖ, в соответствии с собственными предложениями (на основании решений протокола общего собрания ТСЖ). Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом МКД ТСЖ от имени и в интересах членов ТСЖ и собственников помещений.

2.4. Члены ТСЖ и собственники помещений, в том числе «Образование Местного Самоуправления» действующее, в интересах Нанимателей помещений, наделяют Управляющую организацию *правом оперативного управления*, в том числе сдача в аренду объектов общего имущества МКД ТСЖ, а также полученными доходами (арендная плата), в интересах членов ТСЖ и собственников жилых и нежилых помещений.

2.5. Управляющая организация организует и контролирует обеспечение членов ТСЖ и собственников помещений коммунальными услугами горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления(теплоснабжения), энергоснабжения.

2.6 Члены ТСЖ, *(Пользователи) помещений в МКД ТСЖ обязуются оплачивать услуги, работы Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.*

2.7. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта МКД ТСЖ регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемому ТСЖ (Заказчиками) и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения членами ТСЖ (Заказчиками), в порядке, установленном ст. ст. 158, 189 ЖК РФ, гл.18 ЖК РФ – Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, Законом РС(Я) от 24.06.2013г. 1201-З № 1329-IV «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД на территории РС(Я)». Необходимость выполнения собственниками МКД работ по капитальному ремонту общего имущества МКД ТСЖ

определяется решением общего собрания собственников помещений, а также на основании акта технического состояния жилого дома, составленного при обследовании Управляющей организацией и собственниками помещений по предложению Управляющей организации.

В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта;
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта;
- срок начала работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов;
- прочие условия, связанные с проведением капитального ремонта.

2.8. ТСЖ наделяет Управляющую организацию правом заключения договоров с третьими лицами на предмет санитарного содержания, проведения текущего ремонта и технического обслуживания общедомового имущества.

2.9.Собственники нежилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения в пользование иным лицам по договору аренды или иному договору и сохранившие при этом за собой обязанности производить капитальный ремонт общего имущества в МКД ТСЖ, принимают на себя обязанности по настоящему Договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в МКД ТСЖ, регулируемых настоящим Договором. Все остальные отношения по управлению МКД ТСЖ регулируются положениями настоящего Договора между Управляющей организацией и Владельцами таких нежилых помещений – пользователями помещений.

2.10.Оказание пользователям помещений платных услуг, работ, приведенных в приложении № 6 к настоящему Договору, не вошедших в перечни работ, услуг, включенных в состав расходов при установлении тарифов на санитарное содержание, текущий ремонт и техническое обслуживание жилья (размера платы за жилое помещение). Изменения в указанный перечень вносятся на основании решений общего собрания членов ТСЖ и собственников помещений путем заключения сторонами дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1.Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать *предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома* в соответствии с действующим законодательством, согласно «Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД» - **Приложение № 3**к настоящему договору в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников (Пользователей) помещений в МКД.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) Собственникам (Пользователям) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными нормативными документами регулирующие порядок предоставления коммунальных услуг.

3.1.3.От имени и в интересах Собственников помещений многоквартирного дома заключать с ресурсоснабжающими прямые договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам и

иным Пользователям помещений многоквартирного дома, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

3.1.4.Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или решением общего собрания ТСЖ, перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в МКД, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения, а также предусмотренные энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) в случае их заключения.

3.1.5. Представлять интересы Собственников помещений в МКД (и Пользователей) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.6. От имени и в интересах ТСЖ, пользователей помещений многоквартирного дома заключать договоры:

- в целях обеспечения функций по сбору и обработке жилищно- коммунальных платежей , Нерюнгринским отделением Энергосбыта ОАО АК «Якутскэнерго»;
- в целях обеспечения функций по ведению картотеки паспортного стола (учет граждан, проживающих в МКД) с Нерюнгринским отделением Энергосбыта ОАО АК «Якутскэнерго».

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом (переданную Управляющей организации в момент заключения настоящего Договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию ТСЖ, пользователей помещений в МКД в двадцатидневный срок со дня получения обращения ознакомить их с условиями совершенных управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств ТСЖ, пользователей помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников.

3.1.9. Обеспечить проведение технических осмотров МКД не менее 2 раза в год и по их результатам производить корректировку баз данных, отражающих фактическое состояние дома.

3.1.10. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.1.11. При принятии решения об устранении неисправностей, при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и финансировании данных работ ТСЖ МКД, соблюдать предельные сроки устранения.

3.1.12. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома круглосуточно.

3.1.13.При не предоставлении коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), составлять соответствующий акт совместно сторонами настоящего договора и контролировать изменение размера платы (перерасчет) по соответствующей услуге в соответствии с действующими законодательством.

3.1.14. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников (пользователей) помещений и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.15.Организовать и вести прием Пользователей помещений МКД по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, в соответствии с графиком установленным управляющей организацией.

3.1.16. Уведомлять Собственников МКД об изменении порядка и условий содержания и ремонта МКД в рамках настоящего Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, досках объявлений и иных общедоступных местах многоквартирного дома.

3.1.17. Производить расчет обязательных платежей за предоставленные услуги в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.1.18. Производить начисление обязательных платежей, установленных в разделе 4 договора, обеспечивая выставление счета в срок -еженедельно.

3.1.19. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор установленных в разделе 4 договора платежей.

3.1.20. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, других лиц вести регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников, вносить изменения в лицевые счета.

3.1.21. Предоставлять ТСЖ, отчет о выполнении договора управления за год в течение второго квартала следующего за отчетным годом. Отчет о проведенных работах по содержанию и ремонту жилищного фонда за полный финансовый год, вывешивается на информационных досках в подъездах многоквартирного дома или размещается на официальном сайте ООО ЖКУ»: w.w.w. gku_neru,ru/; сайте реформации ЖКХ Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период; размер платы, перечень исполненных Управляющей организацией работ, с указанием суммы денежных средств использованных на такие работы; сумма средств накопленных для проведения ремонта общего имущества; остаток текущих средств на конец отчетного года; предупреждение по проведению работ на многоквартирном доме.

3.1.22. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить потребителю указанный журнал, обеспечить сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета в течение не менее одного года.

3.1.23. Информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.24. Предоставлять потребителю информацию в рамках исполнения Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и иными актами жилищного законодательства Российской Федерации.

3.1.25. До заключения прямых договоров с ресурсоснабжающеми предприятиями проводить по требованию Собственников (Пользователя) сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям действующего законодательства, настоящему Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.26. Проводить комиссионное обследование помещений в многоквартирном доме по письменному заявлению Собственников (Пользователя) с составлением соответствующих актов.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и решений общих собраний,

заявок собственников в течение срока действия настоящего договора, в том числе в аварийных случаях.

3.2.2. Для исполнения условий настоящего Договора, самостоятельно привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3.Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем общего имущества в помещениях МКД.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии).

3.2.5. Проверять соблюдение Собственниками, пользователями помещений в МКД требований, установленных п.3.3 настоящего Договора.

3.2.6. Взыскивать с Собственников жилых/нежилых и нанимателей жилых помещений в МКД в установленном законодательством порядке задолженность по оплате ЖКУ в рамках Договора.

3.2.7. Передавать персональные данные собственников и нанимателей жилых/нежилых помещений в МКД третьим лицам, другим лицам, для осуществления расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги, в том числе для взыскания обязательных платежей в судебном порядке.

3.2.8. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников (Пользователей) в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.2.9. Подавать заявки на участие в федеральных, региональных, муниципальных и других программах по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, подачу, Собственникам и Пользователям помещений предоставление коммунальных услуг.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации в целях достижения целей управления МКД.

3.3.Члены ТСЖ, Собственники, пользователи помещений в МКД, относительно пользования принадлежащим(используемым) им помещениям и приходящейся доли общего имущества в ТСЖ обязуется:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать в соответствие с разделом 4 настоящего договора, предоставленные по настоящему договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным настоящим Договором порядком. В случае невнесения в установленный срок платы по договору Собственники (Пользователи) уплачивает Управляющей организации пеню в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

3.3.3. Представить Управляющей организации сведения о гражданах – нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору найма (при отсутствии таковых сведений в Управляющей организации).

3.3.4. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договору найма, после заключения настоящего договора (новых членов семьи нанимателя) и направлять копию такого договора.

3.3.5. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится

Собственником этого жилого помещения в согласованном с Управляющей организацией порядке (п.4 ст.155 ЖК РФ).

3.3.6. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений пользователей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

3.3.7. Установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов (счетчики горячего, холодного водоснабжения), на основании ФЗ от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"; Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов», Постановления Правительства РФ от 16 апреля 2013 г. N 344 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг" , финансировать мероприятия, связанные с выполнением требований пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности (в т.ч. указанные в предписаниях контролирующих органов). В случае не финансирования указанных мероприятий и предписания контролирующих органов, а также своевременного проведения ремонта МКД, управляющая компания ответственность перед контролирующими органами не несет; нести ответственность за содержание принадлежащих ему на праве собственности помещения; исполнять другие требования законодательства.

3.3.9. Нести расходы на содержание принадлежащих ему помещений в МКД, участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД, а также оплачивать расходы на капитальный ремонт помещений МКД, согласно п.п. 1, 3 ст. 158 ЖК РФ.

3.3.10. Уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, у Собственников, возникает по истечении 3-ми календарных дней, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утверждённая региональная программа капитального ремонта, в которую включён этот МКД, согласно ст.169 п.1, п.3 ЖК РФ.

3.3.11.В случае возложения Собственниками на Управляющую организацию обязанностей по организации, проведению капитального ремонта и контролю за его исполнением, Собственники заключают дополнительное соглашение к данному договору, на проведение вышеуказанных работ за вознаграждение.

3.3.12. ТСЖ, пользователи помещений обязаны ежегодно утверждать обязательный размер платежа для выполнения управляющей организацией минимального перечня необходимых работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленного Постановлением Правительства РФ.

3.3.13.Предоставить право Управляющей организации представлять интересы ТСЖ, пользователей помещений в МКД по предмету договора, в том числе по заключению договоров связанных с хозяйственной деятельностью по использованию общего имущества МКД (аренда мест общего пользования (не находящихся в муниципальной собственности), аренда конструктивных элементов (рекламные вывески), нежилых помещений, долевое участие в эксплуатационных расходах), договоров направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника помещений в МКД или иных Пользователей во всех организациях. Предоставить право Управляющей организации получать плату от арендаторов и пользователей общего имущества, вести претензионно-исковую работу, в т.ч. применять штрафные санкции к арендаторам общего имущества.

3.3.14. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, , на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ и РС(Я);
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (период ночного времени устанавливается действующим законодательством);
- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;
- не осуществлять несанкционированные планировки помещений;
- соблюдать антитабачное законодательство (запрет курения в местах общего пользования в МКД),
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (4,5 кВт), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией;
- при обнаружении: неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг; неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;
- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не демонтировать, не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный, без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке;
- не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
- не подключать какое-либо оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета.
- своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета, установленных в законном порядке. При наличии прибора учета не прошедшего поверку, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.
- в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета,

распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.
- при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и в период с 19 по 23 число текущего месяца передавать полученные показания по телефону: 4 58 18 либо смс сообщением по тел. 8 924 597 36 35.
- не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственникам помещений в МКД, дееспособных граждан с условиями договора.
- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- при проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве, принадлежащих Собственникам помещений в МКД, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.
- обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома. Запрещается зашивать отделочными материалами общее имущество (стояки, трубы инженерных систем) находящееся в жилых помещениях.
- в случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений в МКД п.п.3.3.3-3.3.14 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственников помещений в МКД.
- предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника (Пользователя) в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не представления такой информации, возместить причинённый ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу;
- предоставлять Управляющей организации сведения о временных жильцах (квартирантах) и т.д.;
- исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ, РС(Я) и администрации города Нерюнгри , Нерюнгринского района, жилищного надзора применительно к условиям настоящего договора;
- своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями);
- при заключении подписании настоящего Договора передать Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, (общих (квартирных), комнатных) приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки;
- в случае, если помещения многоквартирного дома не используются Собственником (Пользователями), то они имеют права и обязанности аналогичные с другими собственниками и/или нанимателями (пользователями) помещений многоквартирного дома;
- собственник помещений обязан обеспечить оснащение многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию;
- в соответствии со ст.3 Закона РС(Я) от 24.06.13г. 1201-З № 1329-IV "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на

территории РС(Я)» вносить взносы, согласно утверждённым Постановлением Правительства РС(Я) № 228 от 28.07.13г.
- минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается Правительством Республики Саха(Якутия) на трёхлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный на второй год и третий год указанного 3-х летнего периода подлежит индексации исходя из уровня инфляции.
- минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в срок до 1 октября года, предшествующего очередному 3-х летнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта.
- минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в рублях на один квадратный метр общей жилой площади помещения в многоквартирном доме.
3.4.2.Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора несет такие же обязанности и такую же ответственность, как и Собственники, в том числе и за несоблюдение требований законодательства в области пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологического благополучия (согласно п.3.3.6 настоящего договора), а также требований жилищного законодательства РФ и РС(Я). При этом Собственник доводит до сведения Нанимателей (Пользователей) и разъясняет условия настоящего договора управления обязательные для исполнения Нанимателем (Пользователем). Если Собственник не довёл до сведения Нанимателей (Пользователей) обязательные для их исполнения условия настоящего договора управления, то это не избавляет Нанимателей (Пользователей) от обязанности их выполнения и последствий не выполнения таких условий.

3.5.Члены ТСЖ, Собственники, пользователи помещений в МКД имеют право:
3.5.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.
3.5.2. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки, а также участвовать при составлении такого акта.
3.5.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.
3.5.4. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.
3.3.5. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).
3.5.6. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и (услуг), а также своевременного составления соответствующих актов.
3.5.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, РС(Я), администрации города Нерюнгри и Нерюнгринского района, применительно к условиям настоящего Договора.
3.5.8. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодеком Российской Федерации, путем направления обращений, заявлений в Управляющую организацию, составления комиссионных актов.
3.5.9. По решению общего собрания собственники помещений имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги в многоквартирном доме

ресурсоснабжающим организациям. Несут ответственность за своевременную оплату перед ресурсоснабжающей организацией.

3.5.10. Принимать решение на общем собрании собственников помещений МКД о формировании фонда капитального ремонта и проведении капитального ремонта в порядке и сроки, предусмотренные гл. гл. 17, 18, ст. ст. 181, 189 Жилищного кодекса РФ.

3.5.11. Принимать решения о переходе в другую управляющую компанию, только предоставив в УК ООО «ЖУК» документы, подтверждающие ненадлежащие обслуживание и выполнение работ управляющей компанией.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг установлены решением общего собрания собственников помещений. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется по согласию сторон. Обязательный размер платежа за содержание и ремонт определяется общим собранием ТСЖ с учетом предложений Управляющей организации.

4.2. Плата в рамках Договора, включает в себя следующие услуги:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, ремонту общего имущества в МКД (Размер обязательных платежей указан в Приложении № 3а, данное приложение является Приложение № 3, к протоколу ежегодного общего собрания членов ТСЖ).
- плату за управление в размере 10% от стоимости предоставляемых услуг;
- плату за коммунальные услуги (ОДН по горячему водоснабжению, холодному водоснабжению и электроснабжению);
- плату за объем, отведенных сточных вод, который в соответствии с п.11 ст.20 Федерального закона от 07.12.11г. №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» принимается равным объему воды, поданной Собственнику жилых (нежилых) помещений из всех источников централизованного водоснабжения (с учетом сверхнормативного потребления ГВС, ХВС на ОДН);
- взнос на капитальный ремонт.

4.4. Управляющая организация определяет направления использования средств, согласно очередности проведения ремонтных работ и иных, связанных с управлением МКД мероприятий, с учетом объема фактического поступления оплаты населения.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Ресурсоснабжающей организацией как произведение установленных в городе Нерюнгри тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета.

При отсутствии приборов учета или использовании неповеренных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг рассчитывается в соответствии с действующими нормативными актам.

4.6. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит оплате и распределению между всеми собственниками в соответствии с нормативными актами, утвержденными Правительством РФ.

4.7. Оплата оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании платежных документов выставленных Собственникам (гражданам), проживающим в многоквартирном доме, в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем и пользователям нежилых помещений - до 01 числа текущего месяца.

4.8. Срок внесения платежей:

- ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истёкшим, производить оплату за предыдущий месяц предоставленных жилищно-коммунальных услуг в соответствии с начислениями Управляющей организации.

4.9. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пеню, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не оплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, Собственники МКД на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) *и оплачивают их дополнительно*. Размер платежа по дополнительным объемам для собственников и пользователей помещений в МКД рассчитывается пропорционально доли собственности и размера занимаемых помещений в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленной Управляющей организацией, Нерюнгринским отделением Энергосбыта ОАО АК «Якутскэнерго» квитанцией, в которой должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками или пользователями помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления квитанции.

4.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения по договору. При временном отсутствии граждан, проживающих в МКД, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.12. Плата за нежилое помещение производится их собственниками на основании счета, выставляемого в срок до 10 (десятого) числа следующего месяца.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.2. При нарушении Собственниками помещений в МКД или иными Пользователями, обязательств, предусмотренных договором, Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.3. При выявлении ТСЖ многоквартирного дома факта проживания в квартирах собственников и пользователей лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после получения от Совета (ТСЖ) многоквартирного дома соответствующего акта и предупреждения Собственников помещений в МКД, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

5.4. ТСЖ, пользователи помещений в МКД несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.5. В случае причинения убытков Собственнику (Пользователю) помещений в МКД по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора. Техническое состояние общего имущества МКД фиксируется в акте технического состояния многоквартирного дома при приеме дома в управление, с указанием состояния

общего имущества и его недостатков. Акт составляется комиссией с участием представителей ТСЖ МКД.

5.7. При досрочном расторжении договора по инициативе ТСЖ, убытки, понесенные Управляющей организацией вследствие такого расторжения, подлежат возмещению собственниками.

5.8. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если ТСЖ, собственники, пользователи помещений не профинансировали его содержание и ремонт в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством, в том числе не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника и иных Пользователей помещений в случае наличия задолженности по оплате работ и услуг управляющей организации предусмотренных настоящим договором.

5.9. Управляющая организация не отвечает по обязательствам ТСЖ, пользователей. ТСЖ , пользователи не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.10. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) ТСЖ, собственников, пользователей и лиц, проживающих в помещениях собственников или третьих лиц;
- использованием ТСЖ, собственниками, пользователями общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
-аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Отношения, связанные с исполнением ТСЖ, пользователями, собственниками, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, оплатой услуг по содержанию и ремонту жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса РФ, договорами найма жилого помещения, законодательными, нормативно – правовыми актами и настоящим договором.

6.4. Ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников помещений в МКД. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к

новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
6.5 Договор расторгается в соответствии с действующим законодательством и в порядке определенном ст. 450 ГК РФ, п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ.
6.6. При не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, применяется порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность установленный действующим законодательством.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору в результате форс-мажорных обстоятельств, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются по соглашению сторон и оформляются в письменном виде, путём заключения дополнительного соглашения.
8.2. Договор может быть расторгнут:
- в порядке определенном гражданским законодательством РФ.
- по решению общего собрания собственников МКД в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней о данном факте не позднее чем за 2 месяца. Систематическим существенным нарушением условий настоящего Договора считается невыполнение работ, предусмотренных настоящим Договором. Факты, в отношении которых составлены соответствующие акты невыполнения работ должны быть подтверждены решением суда, в котором будет указание на доказанность требуемого факта.
- по решению суда по обращению Управляющей организации за систематическое неисполнение Собственником (Пользователями) МКД обязанностей предусмотренных настоящим договором;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае образования задолженности собственников и нанимателей МКД, превышающей три ежемесячных размера оплаты по настоящему договору управления, а также в случае уклонения Собственников от инициирования Общего собрания, принятия решений, связанных с необходимость выполнения и финансирования работ, влияющих на безопасность эксплуатации МКД или отдельных его элементов, внутридомовых инженерных систем, в том числе работ, обязанность по выполнению которых установлена решением суда, предписанием контрольных или надзорных органов;
- по соглашению сторон.

.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются ТСЖ,

8.4. Расторжение договора не является основанием для собственников МКД в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат на услуги и работы во время действия настоящего Договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания и началом обслуживания дома Управляющей организацией и действует в течение пяти лет, согласно п.5, 6 ст. 162 ЖК РФ.

9.2. 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.

9.3.Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 8 разделе настоящего договора.

9.4. К настоящему договору прилагаются Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора.

9.5.Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для «Управляющей организации», второй экземпляр, со всеми приложениями, находится у председателя ТСЖ «Север» (Еськовой Елены Анатольевныкв. № 3)согласно Протокола общего собрания.

Приложение № 1-Список членов ТСЖ.
Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома
Приложение № 3– Перечень услуг (работ) по управлению МКД
Приложение № 4 –Перечень и периодичность работ и услуг по санитарному содержанию, текущему ремонту и техническому обслуживанию общего имущества МКД
Приложение № 5 - Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки.
Приложение № 6 – Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.
Приложение № 7 - Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления МКД.

10. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:
ООО «Жилищный Комфорт и Уют»

ОРГН 1071434000890 ИНН 1434034043
678962, ул. Кравченко, д.19/3, г. Нерюнгри , Республика Саха (Якутия), тел./факс: 8(41147) 4-45-58; 4-47-91
e-mail: juk_lilija@mail.ru , web-сайт zhuk.neryhgri.ru

Генеральный директор
ООО «Жилищный Комфор и Уют»

_____**Л.Н.Коваленко**

Члены ТСЖ, (согласно прилагаемым спискам):

по адресу: ***г. Нерюнгри,пр.Дружбы Народов ,дом №35***

Приложение № 1 на ____листах.

Председатель правления ТСЖ «Север»

_____**Е.А.Еськова**