

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Пушкино « _____ » _____ 2006 г.

Мы нижеподписавшиеся:

1. Собственник помещения

(фамилия, имя и отчество полностью)

по адресу: Московская область, г. Пушкино, ул. Институтская, д. 12, кв. № _____, общей площадью _____ кв.м., действующий на основании собственного волеизъявления, _____ документа, _____ удостоверяющего личность _____ и правоустанавливающего _____ документа на данное помещение _____

_____, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны,

2. Товарищество собственников жилья «Молодежный», действующее на основании решения общего собрания собственников помещений жилого дома (протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Пушкино, ул. Институтская, 12 № _____ от _____), а также _____ Устава в лице _____

_____, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», с другой стороны, и _____ действующее на основании _____ Устава в лице _____

_____, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с третьей стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Собственник помещения - лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Пушкино, ул. Институтская, д. 12. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник помещения владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая компания - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома (протокол общего собрания Собственников квартир многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Пушкино, ул. Институтская, 12 № _____ от _____) на выполнение функций по управлению таким домом в оговоренных Договором рамках и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение N _____ от "_____" _____ г.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.7. ТСЖ – Товарищество собственников жилья «Молодежный», созданное на основании решения общего собрания собственников (протокол общего собрания собственников квартир многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Пушкино, ул. Институтская, 12 № _____ от _____) и осуществляющее управление общим имуществом многоквартирного жилого дома и выступающее в рамках данного договора в качестве представителя Собственников.

1.8. Квартира - изолированная часть здания, предназначенная для проживания одной или нескольких семей.

1.9. Техническая эксплуатация зданий - использование здания по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций здания и его оборудования, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации.

1.10. Содержание и обслуживание жилого дома - комплекс работ по созданию необходимых условий для комфортного проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома в соответствии с принятым стандартом эксплуатации (техни-

ческая эксплуатация, санитарное обслуживание, благоустройство, текущий и капитальный ремонт).

1.11. Капитальный ремонт здания - комплекс строительных и организационно - технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания, с заменой, при необходимости, конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

1.12. Текущий ремонт здания - комплекс строительных и технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания эксплуатационных характеристик.

1.13. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.14. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.15. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

2. Предмет Договора.

2.1. «Собственник» передает «ТСЖ» права по управлению, совместному владению, пользованию и в установленных законом пределах распоряжению (сдача в аренду, безвозмездное пользование и др.) своей общей долевой собственности недвижимого общего имущества многоквартирного дома, а «ТСЖ» принимает на себя данные права.

2.2. «Управляющая компания» по заданию «ТСЖ» в течение согласованного в данном договоре срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества и придомовой территории в многоквартирном доме, расположенном по адресу Московская область, г. Пушкино, ул. Институтская, д.12 в соответствии с техническими требованиями и условиями настоящего договора. Характеристики, в том числе состав, общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома, санитарно-технического и иного оборудования указаны в приложении №1, являющемся неотъемлемой частью договора. Перечень работ по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества, санитарно-технического и иного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью договора. Данный перечень определяется на общем собрании собственников помещений в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда (Постановление государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27 сентября 2003г. № 170.), калькуляции расходов и смет. Граница придомовой территории определяется указанными в техническом паспорте многоквартирного дома границами землеотвода. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением «Собственника» является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2.3. «Управляющая компания» по заданию «ТСЖ» в течение согласованного в данном договоре срока за плату обязуется предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» и отстаивать интересы «Собственника» в бесперебойном предоставлении им коммунальных услуг требуемого качества. Перечень и качество коммунальных услуг, которые предоставляют коммунальные предприятия в соответствии с заключенными договорами с «Управляющей компанией», и перед которыми «Управляющая компания» отстаивает интересы «Собственника» по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг требуемого качества, приведены в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью договора.

2.4. «Управляющая компания» по заданию «ТСЖ» готовит техническую документацию по проведению капитального ремонта в жилом доме.

3. Порядок и условия расчетов по Договору.

3.1. Оплата по настоящему договору состоит из:

- оплаты работ и услуг по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома, которая производится «Собственником» на основании настоящего договора, одобренного общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а также расчетных счетов, которые ведутся у «Управляющей компании» на «Собственника». Размер оплаты определяется «Управляющей компанией» на основании согласованных тарифов, приведенных в Приложении № 4, являющемся неотъемлемой частью договора, в расчете на 1 кв.м. общей площади помещений, находящихся в собственности «Собственника», а также с учетом льгот и субсидий, установленных действующим законодательством. Данные тарифы утверждаются и могут быть изменены на ежегодном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.
- оплаты коммунальных услуг, размер которой определяется согласно действующим тарифам на коммунальные услуги, установленным местными органами исполнительной власти, а также на основании согласованных тарифов, приведенных в Приложении №5, являющемся неотъемлемой частью договора. Оплата производится «Собственником» с учетом льгот и субсидий, установленных действующим законодательством.

3.2. Для учета доходов, поступающих от «Собственника», и расходов на надлежащее содержание, обслуживание и техническую эксплуатацию общего имущества и придомовой территории у «Управляющей компании» ведутся отдельные счета (субсче-

та) бухгалтерского учета, данные которых (в согласованном сторонами виде) предъявляются «ТСЖ» по его запросам.

3.3. Общая сумма платежей, поступающих на расчетный счет «Управляющей компании» от «Собственника» в счет оплаты работ и услуг по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества и придомовой территории, ежемесячно списывается на оплату данных работ и услуг на основании документально подтвержденных расходов, при этом:

1) текущие эксплуатационные расходы подтверждаются традиционными документами бухгалтерского учета (ведомости начисления зарплаты, расходные накладные и т.п.), которые оформляются «Управляющей компанией» в одностороннем порядке;

2) расходы на выполненные ремонтные и восстановительные (аварийные) работы подтверждаются двухсторонними (многосторонними) актами сдачи – приемки выполненных работ, которые в обязательном порядке подписываются «Собственником», «ТСЖ» и «Управляющей компанией».

3.4. Если по итогам работы текущего месяца сумма платежей, предназначенная для оплаты ремонтно-восстановительных работ, израсходована не полностью, то оставшаяся часть этой суммы зачисляется в специальный фонд финансирования ремонтно-восстановительных работ для использования по назначению в последующих месяцах периода действия настоящего договора.

3.5. Порядок использования остатка средств упомянутого специального фонда, зафиксированного на день завершения срока действия настоящего договора, определяется согласованным решением сторон с учетом принятого сторонами решения о пролонгации договора на очередной год либо о прекращении работ по договору.

3.6. В случае невыполнения работ или неоказания услуг по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества и придомовой территории или в случае, когда объемы или качество работ и услуг не соответствуют указанным в Приложении №2, «ТСЖ» подписывает с «Управляющей компанией» соответствующий двусторонний акт о нарушении условий договора.

3.7. Основанием для оплаты выполненных работ и оказанных услуг по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества и придомовой территории в многоквартирном доме является двусторонний акт, подписываемый между «Управляющей компанией» и «ТСЖ» не позднее ___ числа месяца, следующего за расчетным месяцем, который подкрепляется актами, указанными в п.п. 3.3 и 3.6. Данный акт фиксирует факт, своевременность и полноту оказания услуг и выполнения работ «Управляющей компанией» и определяет сумму платежа за работы и услуги по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества и придомовой территории за расчетный месяц исчисляемую в соответствии с п. 3.1. настоящего договора и уменьшаемую на сумму недопоставленных услуг или невыполненных работ.

3.8. Параметры и режим предоставления коммунальных услуг определяются федеральными и местными нормативными правовыми актами.

3.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.10. Размер оплаты за коммунальные услуги определяется и может быть изменен на основании федеральных и местных нормативно-правовых актов. «Управляющая компания» обязана информировать «Собственника» об изменении размера оплаты не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

3.11. Показания приборов учета потребления холодной и горячей воды «Собственник» предъявляет «Управляющей компании» (в _____) до ___ числа расчетного месяца. Плата за потребление холодной и горячей воды «Собственником» в расчетном месяце определяется как разница между показаниями счетчика в расчетном и предыдущем периоде, умноженная на согласованный в Приложении №5 тариф.

3.12. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются «Управляющей компанией» по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

3.13. При выходе из строя прибора учета потребления холодной или горячей воды оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).

3.14. Оплата услуг и работ «Управляющей компании» по данному договору производится «Собственником» по счету-квитанции, представленному «Управляющей компанией» не позднее ___ числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании данного договора, ежемесячного акта, указанного в п. 3.7 и показаний счетчиков учета потребления коммунальных услуг с учетом п.п. 3.11-3.13. Расчетный период для оплаты услуг и работ «Управляющей компании» по данному договору устанавливается в один календарный месяц.

3.15. Плата за работы и услуги «Управляющей компании» вносится «Собственником» на расчетный счет «Управляющей компании» ежемесячно и своевременно до ___ числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.16. Если «Собственник» несвоевременно и (или) не полностью вносит плату за помещение и коммунальные услуги, он обязан уплатить «Управляющей компании» пени в размере и порядке, установленном пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

3.17. Услуги «Управляющей компании», не предусмотренные настоящим договором, должны выполняться за дополнительную плату, величина которой определяется путем заключения дополнительного соглашения между «ТСЖ» и «Управляющей компанией» до факта оказания услуг.

3.18. Не использование «Собственником» помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения «Собственника» полностью или частично от платы работ и услуг за надлежащее содержание, обслуживание и техническую эксплуатацию общего имущества и придомовой территории.

3.19. В случае неполучения «Собственником» счет – квитанции на оплату работ и услуг, «Собственник» самостоятельно производит оплату в кассу «Управляющей компании» до ___ числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Общие обязанности.

4.1.1. В своей деятельности «Собственник», «ТСЖ» и «Управляющая компания», руководствуясь требованиями «Жилищного кодекса РФ», обязуются обеспечить выполнение требований по качеству содержания и ремонта общего имущества и придомовой территории многоквартирного жилого дома, определенных в процессе заключения договора по согласию сторон с учетом законодательных, нормативных и методических документов, регулирующих вопросы содержания и ремонта многоквартирного жилого дома, фактического состояния дома и придомовой территории, а также с учетом ожидаемых и фактически полученных объемов финансирования.

4.2. Права и обязанности «Собственника» - потребителя услуг.

4.2.1. На основании требований «Жилищного кодекса РФ» (ст.ст. 153 – 156, 158) и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол общего собрания собственников квартир многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Пушкино, ул. Институтская, 12 № _____ от _____), «Собственник», как потребитель услуг, обязан оплачивать предоставляемые им услуги в соответствии с главой 3 настоящего договора.

4.2.2. «Собственник», как пользователи жилых помещений и потребители услуг «Управляющей компании», обязан:

1) использовать жилые помещения в соответствии с их назначением;

2) бережно относиться к жилому дому, придомовой территории и зеленым, санитарно – техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность, при обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях (аварийных ситуациях) сообщать о них «Управляющей компании»;

3) содержать в чистоте и порядке жилые помещения, балконы, подъезды и лестничные клетки, кабины лифтов выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные контейнеры для сбора мусора, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

4) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, при топке печей и кухонных очагов не допускать установки самодельных предохранителей электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

5) устранять за свой счет повреждения жилых помещений, если они произошли по их вине;

6) переустройство и перепланировку квартир, переоборудование инженерных сетей, установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, установку дополнительных секций приборов отопления или замену приборов отопления на отличающиеся по техническим характеристикам, установку регулирующей и запорной арматуры производить только после получения соответствующего разрешения;

7) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта /свидетельства/, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению;

8) сообщать диспетчеру «Управляющей компании» об обнаруженных нарушениях и неисправностях в работе инженерных систем дома;

9) допускать в квартиру представителей «Управляющей компании» и специализированных предприятий для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения и находящегося в нем оборудования, а также для проведения аварийного, текущего и капитального ремонта;

10) обеспечить вывоз негабаритного груза и строительного мусора с придомовой территории или в специально отведенные для строительного мусора и негабаритных грузов места (при их наличии);

11) передать «Управляющей компании» функции по ведению технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, представлению в рамках Договора интересов «Собственника» во всех инстанциях, в том числе по заключению хозяйственных и прочих договоров, необходимых для исполнения условий Договора и не нарушающих имущественные интересы «Собственника»;

12) передать «ТСЖ» функции по распоряжению в установленных законом пределах (сдача в аренду, безвозмездное пользование и др.) своей общей долевой собственности недвижимого общего имущества многоквартирного дома, а также функции по контролю исполнения «Управляющей компанией» условий данного договора, расторжению и продлению срока действия данного Договора в случаях, предусмотренных Договором.

4.2.3. «Собственник», как потребитель услуг, предоставляемых по настоящему договору, имеет право:

1) лично и через «ТСЖ» требовать от «Управляющей компании» своевременного, полного и качественного выполнения работ по содержанию и ремонту дома, в том числе конкретных заявок на устранение возникающих неполадок и аварийных ситуаций; визировать наряды исполнителей работ, отмечая в них своевременность, полноту и качество выполненных работ;

2) в случае ненадлежащего выполнения «Управляющей компанией» обязанностей по настоящему договору ставить перед «ТСЖ» вопрос о необходимости принятия соответствующих мер воздействия (санкций);

3) инициировать, при необходимости, созыв общего собрания собственников квартир дома для рассмотрения состояния дел по настоящему договору и принятия необходимых решений (вплоть до снижения тарифа или расторжения договора).

4.3. Права и обязанности «ТСЖ».

4.3.1. «ТСЖ» обязуется:

1) регулярно, в соответствии с утвержденным графиком и с участием специалистов от «Управляющей компании», проводить обследование санитарного и технического состояния дома и придомовой территории, обслуживаемых «Управляющей компанией», и оценивать качество выполнения порученных «Управляющей компанией» работ, составлять по результатам обследования и проверок двухсторонние акты, являющиеся основанием для определения объемов работ и расчетов за их выполнение;

2) по итогам проводимых обследований (технических осмотров) жилого дома совместно с «Управляющей компанией» определять необходимость проведения ремонт-

но-восстановительных работ, составлять планы проведения этих работ с учетом их приоритетности и располагаемого финансирования;

3) проводить систематический (в том числе внеплановый) контроль за полнотой и качеством выполнения «Управляющей компанией» работ по текущей эксплуатации дома и уходу за придомовой территорией;

4) проводить анализ справок (выписок) из бухгалтерского учета, подготавливаемых «Управляющей компанией» по итогам каждого месяца (квартала) в согласованной сторонами формах, оценивать обоснованность списания затрат на текущую эксплуатацию обслуживаемого многоэтажного жилого дома и на проведение ремонтно-восстановительных работ;

5) по итогам каждого квартала проводить анализ сведений (ведомостей) о внесении «Собственником» платы за надлежащее содержание, обслуживание и техническую эксплуатацию общего имущества и придомовой территории, оценивать своевременность и полноту оплаты, проводить необходимую работу с неплательщиками, при необходимости выносить этот вопрос на общее собрание собственников помещений;

6) в случае принятия общим собранием собственников или «ТСЖ» решения о расторжении настоящего договора подготовить и согласовать с «Управляющей компанией» справку о фактических объемах выполненных работ и порядке взаиморасчетов с учетом уровня качества их выполнения;

7) принимать от собственников жалобы на действия «Управляющей компании», акты, фиксирующие невыполнение работ или некачественное оказание услуг «Собственнику» со стороны «Управляющей компании», а также самостоятельно составлять и подписывать с «Управляющей компанией» соответствующие акты в случае выявления таких фактов по обращению «Собственника»;

8) ежемесячно, до ____ числа месяца, подписывать с «Управляющей компанией» акт выполнения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества и придомовой территории;

9) оплачивать не предусмотренные настоящим Договором дополнительные работы, выполняемые «Управляющей компанией» по заданиям «ТСЖ», с составлением дополнительных соглашений или отдельных договоров и разработкой соответствующих смет;

10) представить «Управляющей компании» полный список всех организаций, предприятий и других хозяйственных субъектов, занимающих на любых основаниях какие-либо помещения в обслуживаемом жилищном фонде с их юридическими и фактическими адресами центральных офисов, телефонами и данными руководителей или их заместителей;

11) в случае получения жалоб или заявлений от «Собственника», арендаторов или любых иных лиц, связанных с обслуживаемым жилищным фондом и/или прилегающими территориями, в течение 3-х дней ознакомить с ними «Управляющую компанию», предложив ей устранить указанные недостатки, и получить его письменные объяснения по данным жалобам / заявлениям в течение 15 дней;

12) выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего Договора;

4.3.2. «ТСЖ» вправе:

1) обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью экспертизы соответствия качества произведенных работ необходимым стандартам и требованиям настоящего договора;

2) в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения обязательств по договору (более 3-х замечаний в месяц) поставить перед общим собранием собственников помещений вопрос об отказе (полностью или частично) от услуг «Управляющей компании»; после принятия собранием соответствующего решения предупредить «Управляющую компанию» не менее чем за тридцать дней до срока корректировки (расторжения) договора;

3) в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения обязательств по договору (более 3-х замечаний в месяц) отказаться полностью или частично от услуг «Управляющей компании», предусмотренных настоящим договором, предупредив «Управляющую компанию» не менее чем за тридцать дней до срока корректировки (расторжения) договора и предоставив соответствующее обоснование;

4) инициировать принятие общим собранием собственников помещений решения об уменьшении размеров оплаты (тарифов) в случае, если качество и объемы выполненных работ ниже установленных;

5) поручить «Управляющей компании» выполнение других работ, связанных с обслуживанием жилищного фонда и оказанием жилищных услуг населению, а также в связи с необходимостью выполнения распоряжений органов власти и управления Московской области;

6) требовать от «Управляющей компании» безвозмездного устранения текущих недостатков при выполнении работ или возмещения расходов (реальных убытков) по устранению этих недостатков (если устранение производилось силами третьих лиц или оплачивалось за счет «ТСЖ») при документально оформленном и своевременном извещении «Управляющей компании» об их выявлении;

7) требовать от «Управляющей компании» возмещения вреда, причиненного жилищному фонду, имуществу «ТСЖ», третьим лицам или их имуществу (если они предоставят «ТСЖ» право защищать их интересы) возникшего из-за невыполнения или несвоевременного выполнения «Управляющей компанией» своих обязательств по настоящему Договору или вреда, причиненного работниками «Управляющей компании» в процессе осуществления деятельности в соответствии с условиями настоящего договора;

4.4. Права и обязанности «Управляющей компании».

4.4.1. Управляющая компания обязуется:

1) выполнять работы по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества и уходу за придомовой территорией в установленных настоящим договором объемах и в соответствии с требованиями по качеству;

2) вести учет заявок, жалоб и заявлений «Собственника», оперативно реагировать на них и принимать меры по их полному и качественному удовлетворению;

3) в соответствии с действующими нормативами осуществлять планирование и вести учет выполнения работ по настоящему договору и связанных с ними затрат, в том числе по текущей эксплуатации здания, уходу за придомовой территорией, исполнению заявок «Собственника», устранению аварийных ситуаций

4) направлять своих представителей при проведении контроля, приеме выполненных работ и разрешении конфликтных ситуаций с «ТСЖ» или «Собственником»;

5) вести учет поступающих от «Собственника» ежемесячных платежей, своевременно выявлять должников по оплате услуг в рамках настоящего договора и принимать необходимые меры по ликвидации возникшей задолженности;

6) предоставлять «ТСЖ» требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами обслуживания жилого дома, в том числе о списании затрат на выполнение конкретных работ и о задолженности «Собственника» по оплате услуг по настоящему договору;

7) в случае уменьшения или задержки финансирования, представлять «ТСЖ» предложения о пересмотре объема или сроков выполняемых по договору работ, продолжая выполнять работы в прежнем объеме до момента корректировки договора

8) организовать работу в соответствии с «Положением по организации капитального ремонта жилых зданий в Московской области», «Правилами санитарного содержания территории, организации уборки и обеспечения чистоты и порядка в Московской области», «Правилами производства земляных и строительных работ, прокладки и переустройства инженерных сетей и коммуникаций в Московской области» и другими методическими, нормативными и законодательными актами субъекта РФ Московской области, регулиующими вопросы управления, эксплуатации и ремонта жилищного фонда;

9) организовать и обеспечить оперативную работу диспетчерского пункта по приему, регистрации и исполнению поступающих заявок населения на ремонт и замену инженерного оборудования и установочных изделий;

10) обеспечить прием населения по вопросам, входящим в компетенцию «Управляющей компании»;

11) допускать к работам только обученный и имеющий соответствующие квалификационные аттестаты персонал;

12) принимать участие в работе по выявлению причин аварийных ситуаций в жилищном фонде;

13) строго соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на инженерных сетях в обслуживаемом жилищном фонде;

14) своевременно (не позднее, чем за 2-а календарных дня) информировать «Собственника» о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также - незамедлительно - об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий;

15) обеспечивать сохранность жилищного фонда, его инженерных сетей и всего имущественного комплекса, переданного «ТСЖ» «Управляющей компании» для обслуживания и эксплуатации;

16) в случае выявления «ТСЖ» фактов невыполнения (выполнения не в полном объеме) «Управляющей компанией» условий данного договора подписывать с «ТСЖ» соответствующий двусторонний акт;

16) ежемесячно, до ____ числа месяца, подписывать с «ТСЖ» акт выполнения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества и придомовой территории;

17) осуществлять перерасчет суммы платежей за надлежащее содержание, обслуживание и техническую эксплуатацию общего имущества и придомовой территории в соответствии с представленными «ТСЖ» надлежащим образом оформленными актами, фиксирующими случаи невыполнения (выполнения в неполном объеме) условий данного договора;

18) в любое время, по запросу «ТСЖ», выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений «Собственника», проводимого «ТСЖ», осуществления плановых и внеплановых проверок и контроля качества, разрешения конфликтных ситуаций с «Собственником», арендаторами, контролирующими органами и «ТСЖ»;

19) предоставлять по требованию «ТСЖ» копии договоров, заключаемых с субподрядными организациями на обслуживание, ремонт и содержание общего имущества и придомовых территорий в рамках настоящего договора;

20) в течение ____ дней с момента заключения настоящего договора уведомить «Собственника» о своем наименовании, адресе и телефонах, именах ответственных должностных лиц, их телефонах и часах приема, обеспечить жильцов бланками платежных поручений (расчетными книжками);

21) гарантировать качество выполнения работ в течение установленного нормативами срока с даты приемки работ «ТСЖ», в случае обнаружения в течение гарантийного срока дефектов и недостатков, устранять их за счет собственных средств;

22) выдавать «Собственнику» расчетные документы за оказываемые услуги, справки о размере занимаемых помещений;

23) обеспечить хранение копий договоров о праве собственности и иных право устанавливающих документов, обязательств по платежам, организационные работы по выдаче «Собственнику» необходимых справок в пределах своих полномочий;

24) Осуществлять первичный регистрационный учет по месту жительства и пребывания, выдачу справок с места жительства в соответствии с законодательством.

4.4.2. «Управляющая компания» вправе:

1) требовать оплаты выполненных работ в соответствии с их объемом и качеством;

2) расторгнуть договор с «ТСЖ» при условии задержки «ТСЖ» оплаты за выполняемые работы на срок более двух календарных месяцев от даты подписания акта выполненных работ сторонами в соответствии с условиями настоящего договора, предупредив «ТСЖ» не менее чем за тридцать дней;

3) по согласованию с «ТСЖ», привлекать субподрядчиков на определенные виды работ, связанные с содержанием и ремонтом зданий, в том числе для проведения специальных ремонтно-восстановительных и строительных работ, вывоза бытовых отходов и т.п., при этом «Управляющая компания» несет полную ответственность за действия или бездействие субподрядчиков;

4) вносить поэтапные изменения в смету расходов на выполняемые по договору работы с предварительным согласованием с «ТСЖ», если это не ведет к изменению общей стоимости (тарифов) и/или к снижению качества работ по договору;

5) отклонять санкции, предъявленные «ТСЖ» в случае отсутствия своих представителей при регистрации нарушения договорных обязательств;

6) осуществлять другие виды работ, связанные с эксплуатацией зданий и придомовых территорий, в том числе выполнять за дополнительную плату не предусмотренные настоящим договором работы на основе отдельных соглашений с «ТСЖ»;

7) производить следующие работы по отдельным договорам с «ТСЖ», либо с «Собственником»:

- капитальный ремонт жилищного фонда;
- установка и техническое обслуживание сложных приборов и оборудования бытового назначения;

- ремонт квартир.

5. Ответственность Сторон.

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

- 1) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- 2) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.4. «Управляющая компания», в соответствии с законодательством РФ, несет материальную ответственность в полном объеме причиненных «ТСЖ» или «Собственнику» убытков (реального ущерба) его имуществу, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) «Управляющей компании» и/или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего договора.

5.5. «Управляющая компания» не несет материальной ответственности и не возмещает «ТСЖ» или «Собственнику» убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

1) стихийных бедствий, как то: пожара (возникшего не по вине «Управляющей компании») и не из-за нарушения ею своих обязательств по настоящему договору), наводнения, других стихийных бедствий, не характерных для данной местности и произошедших по не зависящим от Сторон причинам;

2) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании, и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

3) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.д.

5.6. За несвоевременное выполнение и невыполнение заявок «Собственника» к Управляющей компании применяются штрафные санкции в размере 10% от стоимости работ по заявкам.

5.7. Убытки, связанные с нарушениями сроков и качества технического обслуживания и эксплуатации жилищного фонда по вине «Управляющей компании», компенсируются в порядке установленном Постановлением правительством Московской области.

5.8. «ТСЖ» и «Собственник» не несут ответственности за финансово-хозяйственную деятельность «Управляющей компании» и не отвечает по обязательствам «Управляющей компании» перед третьими лицами.

6. Срок действия Договора.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до «__» _____ 200__ г.

6.2. Настоящий договор после истечения срока его действия может быть пролонгирован Сторонами на новый срок на тех же или иных условиях

6.3. Действие договора автоматическим прекращается при:

- ликвидации одной из его Сторон;
- физическом разрушении обслуживаемого жилищного фонда;
- других обстоятельствах, предусмотренных законодательством для аналогичного вида договоров или обычаев делового оборота.

7. Изменение и расторжение Договора.

7.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор.

7.2. Соглашение об изменении или расторжении договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

7.3. Сторона, инициатор расторжения, выплачивает другой Стороне все понесенные расходы, связанные с расторжением настоящего договора. Под такими расходами понимаются: стоимость произведенных, но неоплаченных работ, стоимость неизрасходованных, но приобретенных материалов в пределах месячных объемов работ, расходы на устранение невыполненных или некачественно выполненных работ и т.д.

7.4. В случае расторжения договора дата прекращения его действия согласовывается сторонами с таким расчетом, чтобы «ТСЖ» имело возможность заключить договор на обслуживание дома другой организацией, а «Собственник» оплатил услуги «Управляющей компании» за истекший месяц.

7.5. В случае досрочного расторжения договора, а также при его расторжении по истечению срока действия, сторонами должен быть решен вопрос о порядке использования остатка средств на специальном счете финансирования ремонтно – восстановительных работ (см. п.п. 3.4 и 3.5 настоящего договора). В частности, возможны следующие варианты использования указанных средств:

- покрытие убытков «Управляющей компании», если документально доказано, что эти убытки связаны с нарушениями условий договора Собственниками (неполная оплата услуг и т.п.);
- покрытие расходов «Управляющей компании» на незавершенные работы (завершение которых оказалось невозможным в связи с расторжением договора);
- перечисление остатка средств на расчетный счет новой «Управляющей компании» (в качестве начального взноса в специальный фонд финансирования ремонтно – восстановительных работ).

7.6. «ТСЖ» имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случае составления контролирующими органами трех и более актов в месяц о неудовлетворительном уровне выполнения работ «Управляющей компанией».

7.7. Односторонний отказ от принятых на себя в соответствии с условиями договора обязательств не допускается кроме случаев, предусмотренных п.7.6. В остальных случаях по одностороннему требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен только по решению суда при существенном нарушении усло-

вий договора другой стороной. Нарушение договора признается существенным, если оно влечет за собой для одной из сторон ущерб, в силу которого она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В этом случае потерпевшая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением или изменением договора.

7.8.Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны от этого требования либо неполучения ответа на данное требование в срок более 30 дней.

7.9. Любое изменение или расторжение настоящего договора возможно лишь после предварительного уведомления настаивающей на этом Стороны не менее чем за один месяц до даты предстоящего расторжения или изменения договора. При этом «ТСЖ» вправе продлить срок действия договора еще на два месяца, в случае, если обслуживаемый жилищный фонд по обстоятельствам, не зависящим от «ТСЖ», остается без обслуживающей организации после прекращения действия настоящего договора.

8. Разрешение споров.

8.1. В случае возникновения споров, возникших в связи с выполнением обязательств по настоящему договору, они разрешаются Сторонами путем переговоров с соблюдением следующего порядка:

- при выполнении «Управляющей компанией» работ за отчетный период с оценкой («неудовлетворительно», «ТСЖ» вправе внести в письменном виде предупреждение «Управляющей компании» об устранении выявленных недостатков. В случае серьезных недостатков в работе, связанных с обслуживанием и ремонтом жилищного фонда и инженерных сетей, «ТСЖ» предоставляет «Управляющей компании» необходимое время на устранение всех недостатков. В этом случае «Управляющая компания» должна предоставить «ТСЖ» в письменном виде план и график устранения недостатков или письменное обязательство устранить их в течение определённого срока. При не устранении нарушений в течение вышеуказанного срока или срока обязательства, «ТСЖ» имеет право с представителем «Управляющей компании» и представителем независимой организации (жилищной инспекции или контролирующими органами местной администрации) составить акт о нарушении условий договора и поставить вопрос о расторжении настоящего договора. По усмотрению «ТСЖ», названный акт может быть составлен в случае вынесенных трёх и более письменных предупреждений в течение одного месяца, не смотря на своевременное устранение «Управляющей компанией» выявленных нарушений.

8.2. В случае невозможности разрешения спора по согласию Сторон он рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.

8.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора (акты о нарушении этих условий) должны заявляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту заказным письмом или факсимильной связью. К претензии прилагаются подтверждающие ее документы (протоколы осмотра, акты и т.д.), составленные с участием представителей Сторон и/или независимой контролирующей организации.

9. Дополнительные условия.

9.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ и Московской области.

9.2. Данный документ является полным текстом договора и после его заключения любые иные ранее имевшиеся договоренности, соглашения и заявления Сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка теряют силу.

9.3. Все Приложения и Дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и должны согласовываться и подписываться уполномоченными представителями каждой из Сторон.

К настоящему Договору прилагаются:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома, санитарно-технического и иного оборудования (Приложение №1).
2. Перечень работ по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества, санитарно-технического и иного оборудования (Приложение №2).
3. Перечень и качество предоставляемых коммунальных услуг (Приложение №3)
4. Расчёт стоимости работ по надлежащему содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества и прилегающих придомовых территорий, санитарно-технического и иного оборудования (приложение №4)
5. Расчёт стоимости предоставления коммунальных услуг (приложение №5)

10. Адреса и реквизиты Сторон.

Управляющая компания

ТСЖ

Собственник

11. Подписи сторон.

Собственник ТСЖ

«__» _____ 2006г. «__» _____ 2006г.

Управляющая компания

«__» _____ 2006г.