

**ДОГОВОР №___-ТСЖ
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №103-А
по ул. Кирова г. Артема**

«___» _____ 20__ г.

г. Артем

Общество с ограниченной ответственностью «Артемовская управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Компания», в лице генерального директора Ким Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья «_____»**, именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя правления _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Компания обязуется за установленную настоящим договором плату совершать от имени, по поручению и за счет Товарищества юридические и иные действия по управлению многоквартирным домом, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг в зависимости от степени благоустройства дома.

1.2. В соответствии с условиями настоящего договора Компания не обладает правом осуществлять функции, отнесенные действующим законодательством РФ и Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома приведен в отдельном Приложении №1 к настоящему договору.

1.4. В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

1) 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) 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;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (далее - общее имущество многоквартирного дома).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КОМПАНИИ

2.1. В соответствии с настоящим договором Компания осуществляет следующие обязанности Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества по управлению многоквартирным домом:

2.1.1. заключение с третьими лицами от имени Товарищества в интересах собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома договоров:

- на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- комплектацию, печать и доставку адресных счет - квитанций по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- предоставление коммунальных услуг (электро-, тепло-, водоснабжение и водоотведение в зависимости от степени благоустройства дома);
- на вывоз твердых бытовых отходов;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- размещение рекламоносителей и иные договоры, необходимые для надлежащего управления многоквартирным домом, с осуществлением последующего контроля за соблюдением третьими лицами договорных обязательств;

2.1.2. организация и ведение бухгалтерского учета Товарищества, составление и направление бухгалтерской, налоговой, статистической и иной отчетности в уполномоченные органы;

2.1.3. сохранение и обеспечение надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома, при этом в случае недостаточного (не в полном объеме) финансирования со стороны собственников и нанимателей помещений, расположенных в многоквартирном доме Компания вправе по согласованию с правлением принять решение об объемах работ по содержанию и текущему ремонту и периодичности их предоставления, а также в порядке, установленном действующим законодательством, ограничить или прекратить предоставление потребителям-должникам жилищно-коммунальных услуг до момента полного погашения задолженности;

2.1.4. заключение договоров от имени Товарищества на предоставление жилищно-коммунальных услуг с собственниками и нанимателями помещений, не являющимися членами Товарищества, ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства;

2.1.5. начисление, сбор и перерасчет платежей со всех собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг, начисление и сбор взносов с членов Товарищества, установленных решением общего собрания членов Товарищества, контроль за своевременной и полной оплатой жилищно-коммунальных услуг, в том числе, взыскание образовавшейся дебиторской задолженности жителей в

судебном порядке. Сбор денежных средств, предусмотренных настоящим договором, производится на расчетный счет Товарищества с последующим их распределением на цели управления многоквартирным домом;

2.1.6. представление интересов Товарищества во всех государственных, муниципальных, административных, судебных, налоговых, правоохранительных и иных органах и учреждениях всех организационно-правовых форм и всех форм собственности по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;

2.1.7. созыв и организация проведения ежегодного общего собрания членов Товарищества с предоставлением отчета по вопросам деятельности Товарищества (в том числе финансовой) в связи с исполнением Компанией своих обязательств по настоящему договору, предоставление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год;

2.1.8. составление годового финансового плана Товарищества (тарифа на содержание и текущий ремонт жилья) и представление его на утверждение ежегодному общему собранию членов Товарищества;

2.1.9. предоставление членам Товарищества по их письменному запросу сведений о выполненных работах и оказанных проживающим в многоквартирном доме на настоящему договору услугах;

2.1.10. осуществление иных действий, направленных на надлежащее управление многоквартирным домом, в котором создано Товарищество.

2.2. От имени Товарищества все функции по управлению многоквартирным домом осуществляет на основании нотариально заверенной доверенности генеральный директор Компании или иное надлежащим образом уполномоченное генеральным директором лицо, при этом оригиналы учредительных документов и печать Товарищества хранятся в Компании.

2.3. Доходы, полученные от собственников и нанимателей за коммунальные услуги, превышающие расходы по оплате коммунальных ресурсов (сумма корректировки платы за коммунальные услуги, минимизация затрат, ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), Компания вправе направлять на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество обязуется:

3.1.1. не передавать в период действия настоящего договора полномочия, связанные с управлением многоквартирным домом, другим управляющим компаниям;

3.1.2. в течение 10 дней с момента подписания настоящего договора передать Компании всю имеющуюся проектную, техническую, исполнительную, бухгалтерскую и иную документацию на многоквартирный дом;

3.1.3. обеспечить беспрепятственный доступ к общим инженерным коммуникациям многоквартирного дома (сантехническим приборам и иному оборудованию) для осмотра технического состояния помещения и производства работ в соответствии с настоящим договором с предварительным уведомлением не менее чем за 3 дня до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно;

3.1.4. в срок не более пяти рабочих дней сообщать Компании о ставших известными в период действия договора фактах несанкционированного переустройства, переоборудования, перепланировки помещений, находящихся в многоквартирном доме.

3.2. Товарищество вправе:

3.2.1. требовать от Компании надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору, в лице Председателя Товарищества ежемесячно контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Компания;

3.2.2. требовать в установленном законодательством РФ порядке от Компании снижения оплаты в случае предоставления работ и услуг в рамках настоящего договора с перерывами, превышающими допустимую норму или ненадлежащего качества.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы по настоящему договору состоит из следующих платежей:

- платы собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая вывоз твердых бытовых отходов), которая составляет ____ руб./кв. м в месяц исходя из общей площади занимаемых собственниками и нанимателями помещений. Тариф на содержание и текущий ремонт жилья может быть изменен на основании решения общего собрания членов Товарищества с учетом предложений Компании не чаще одного раза в год;

- платы собственников и нанимателей за предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с условиями заключенных с ресурсоснабжающими организациями договоров.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги (ресурсы) рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ, оплата потребленных коммунальных ресурсов производится в соответствии с условиями договоров, заключенных Компанией с ресурсоснабжающими организациями.

4.3. Вознаграждение Компании по настоящему договору определяется в соответствии с расходами на управление, предусмотренными действующим тарифом по содержанию и ремонту жилья. Оставшаяся сумма перечисляется компанией с расчетного счета Товарищества на оплату услуг сторонних организаций исходя из условий заключенных договоров на оказание почтово-банковских услуг, услуг расчетного центра, аварийно – диспетчерское обслуживание, вывоз твердых бытовых отходов и прочее в порядке, установленном отдельным Приложением №__ «Разбивка обязательных ежемесячных отчислений из статьи текущий ремонт и содержание жилья» к настоящему договору.

4.4. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим (за который необходимо произвести оплату), на основании платежных документов (счет - квитанций), предоставляемых Компанией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за полное и своевременное исполнение своих обязанностей по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае недостаточного (не в полном объеме) финансирования работ со стороны собственников и нанимателей помещений, расположенных в многоквартирном доме и принятия Компанией решения об очередности работ по содержанию и ремонту общего имущества и их объемах исходя из поступивших денежных средств, Компания не несет ответственности за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома вследствие недостаточного объема произведенных работ.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам в случаях:

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

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Договор вступает в силу с «__» _____ 20__ г., действует до «__» _____ 20__ г. и считается ежегодно пролонгированным, если за месяц до истечения срока его действия не последуют заявления какой-либо из сторон о его расторжении либо изменении условий.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменном виде в согласованной сторонами редакции и являются неотъемлемой частью договора. Пересмотр размера платы и перечня работ по договору оформляются на основании решений общего собрания членов Товарищества путем подписания дополнительного соглашения, которое вступает в силу с даты, определенной соглашением. Указанное соглашение оформляется в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой из сторон.

6.3. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или в случае принятия общим собранием членов Товарищества решения о расторжении договора в одностороннем порядке, собственники обязаны компенсировать убытки Компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Компанией на инвестирование в общее имущество, при этом Компания должна быть уведомлена Товариществом за 30 дней до даты расторжения договора.

6.4. Компания вправе расторгнуть настоящий договор в случае уменьшения размера платы Товарищества по договору за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома до размеров, не позволяющих надлежащим образом осуществлять управление домом, отказа собственников помещений от утверждения тарифа по содержанию и текущему ремонту жилья на очередной календарный год, а также при возникновении обстоятельств, делающих невозможным исполнение обязательств по договору (отзыв председателем Товарищества нотариальной доверенности на ведение дел, передача председателю печати Товарищества и пр.), при этом Товарищество должно быть уведомлено Компанией за 10 календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора.

6.5. Если какое-то из положений настоящего договора будет или станет недействительным, то законность его остальных положений не утрачивается.

6.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ. Все споры и разногласия сторон решаются путем переговоров, а в случае невозможности их разрешения - в судебном порядке.

6.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах одинаковой юридической силы по одному для каждой из сторон.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Ком пан ия: ОО О «Ар тем овск ая упр авля ющ ая ком пан ия» 692 760, При мор ски й кра й, г.	
---	--

Арт
ем,
ул.
Фру
нзе,
д.
78
ИН
Н
250
203
063
7
КП
П
250
201
001
БИ
К
040
502
795
р/с
407
028
101
000
609
769
01
ОА
О
АК
Б
«Пр
имо
рье»
г.
Вла
див
осто
к

Ген
ерал
ьны
й
дир
екто
р
ОО
О
«Ар
тем
овск
ая
упр
авля
ющ
ая
ком
пан
ия»

—
—
—
—
—
—
—
—
А.
Н.
Ким

М.П
.

Ком
пан
ия:
ОО
О
«Ар
тем
овск
ая
упр
авля
ющ
ая
ком
пан
ия»
692
760,
При
мор
ски
й
кра
й, г.
Арт
ем,
ул.
Фру
нзе,
д.
78
ИН
Н
250
203
063
7
КП
П
250
201
001
БИ
К
040
502
795
р/с
407
028
101
000
609

769
01
ОА
О
АК
Б
«Пр
имо
рье»
г.
Вла
див
осто
к

Ген
ерал
ьны
й
дир
екто
р
ОО
О
«Ар
тем
овск
ая
упр
авля
ющ
ая
ком
пан
ия»

—
—
—
—
—
—
—
—
—

А.
Н.
Ким

М.П
.