**Договор управления** N1
**(между управляющей организацией и ТСЖ)**

г. Барыш «31» мая 2010 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Булыгиной Валентины Николаевны, действующей на основании Устава от 21 марта 2008г., и Товарищество собственников жилья «Оптимум» в лице Председателя Правления Лобской Татьяны Валерьевны, действующей на основании решения Правления (Протокол № 1 от «16» октября 2008 г.), в соответствии с Уставом и решением Правления (Протокол № 2 от «25» октября 2008 г.), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ТСЖ – объединение собственников помещений в многоквартирных домах по адресу: р.п. Измайлово, пер. Садовый 14,16,18,20,22; пер. Фабричный 1,2,3; ул. Дачная 9,11; ул. Калинина 7; ул. Кооперативная 16; ул. Садовая 1а,6,8,11; ул. Стахановская 2; ул. Фабричная 1,9,10, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Управляющий – организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом. В отношениях с исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет ТСЖ.

1.3. Исполнители заказа – организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению ТСЖ работ (услуг) по техническому обслуживанию и предоставлению жилых помещений.

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 площадки, лестницы, 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.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющим работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализации;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

в) частичный ремонт кровли;

г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

ё) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

2.2.3.3. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.5. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в настоящем договоре может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий:

2.4.1. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) устранение засоров стояков и системы водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов;

г) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине собственника.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

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

3.1.2. Оказывать ТСЖ содействие в решении вопросов по текущему ремонту помещений.

3.1.3. Своевременно ставить в известность ТСЖ об изменении тарифов.

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

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

3.1.6. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирными домами.

3.1.7. Вести самостоятельно или с помощью третьих лиц делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность ТСЖ и по управлению многоквартирными домами.

3.1.8. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.2. Управляющий имеет право:

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

3.2.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, техническому ремонту.

3.3. ТСЖ обязуется:

3.3.1. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2. Нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Ежемесячно вносить плату за услуги технического обслуживания и наем жилых помещений не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

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

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

3.4. ТСЖ имеет право:

3.4.1. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

## 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещение, содержание и техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.1. Плата за помещения, содержание и ремонт помещения для собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме включает в себя:

а) плата за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифами, утвержденными государственными органами или органами местного самоуправления.

4.3. Размер платы за работы и услуги, оказываемые согласно настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.4. Управляющий обязан информировать Правление ТСЖ об изменении размера платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме не позднее, чем за тридцать дней до окончания календарного года.

4.5. ТСЖ, члены ТСЖ, собственники и наниматели помещений многоквартирного дома вносят плату за жилое помещение, содержание и техническое обслуживание жилого помещения в ООО «РИЦ-Область», на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Не использование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение.

4.7. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья не является основанием для изменения размера платы за оказанные услуги.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ, ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

5.3. Если Правлением ТСЖ многоквартирного дома работа управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выноситься предупреждение и дается 6 месяцев для улучшения работы.

## 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Правления ТСЖ в случае несоблюдения Управляющим обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 6 месяцев;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 6 месяцев либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон, с обязательным уведомлением за один месяц;
- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с 01 июня 2010 года.
7.2. Договор заключен сроком на 5 лет.
7.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

**Управляющий:**

ООО «Управляющая компания»
Адрес: 433750,
г. Барыш, ул. Красноармейская, 45.
Тел. (8-84-253) 23-4-92.
ИНН 7306039907 КПП 730601001
р/с 40702810965110000024 в Ульяновском
РФ ОАО «Россельхозбанк» БИК 047308897
к/с 30101810200000000897 в ГРКЦ ГУ
Банка России по Ульяновской области

_____ **В.Н. Булыгина**

**Председатель ТСЖ:**

ТСЖ «Оптимум»
Адрес: 433721,
Ульяновская область, Барышский район,
р.п. Измайлово, ул. Дачная, дом 9 кв. 1
ИНН 7306040420 КПП 730601001
ОГРН 1087306000781

_____ **Т.В. Лобская**