

Договор управления  
(между управляющей компанией и ТСЖ)

Ульяновская область  
г. Барыш

« 30 » октября 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управление жильем», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Пухтеева Геннадия Григорьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «Доверие», именуемое в дальнейшем "ТСЖ", в лице Председателя Правления Смоловой Татьяны Васильевны, действующей на основании решения Правления (Протокол № 2 от « 26 » июля 2008 г.) и в соответствии с Уставом и решением Правления (Протокол № 5 от « 1 » октября 2009 г.), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1 ТСЖ – объединение собственников помещений в многоквартирных домах по адресу: Ульяновская область, Барышский район, р.п. им. В.И. Ленина, ул. Ленина дома 11, 13, 15; ул. Чапаева дома 12, 14, 16, 18, 20 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 – принадлежащее 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 обслуживание 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 (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, 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.
- 2.2.3.4 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;
  - в) ликвидация последствий протечек и других нарушений, произошедших 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 действия 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 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации действующей на момент оплаты 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 помещения, содержание и ремонт многоквартирного дома.
- 4.1.1 плата за помещения для собственников 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 тарифными ставками, 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 не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.
- 4.5 ТСЖ, члены ТСЖ и другие собственники помещений многоквартирного дома вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.6 Плата за жилое помещение и техническое обслуживание вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.7 Не использование собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за помещение.

- 4.8 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 выносится 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 (шесть) месяцев;
  - в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 6 (шесть) 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;
  - в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Управляющий

Председатель ТСЖ

ООО «Управление жильем»

ТСЖ «Доверие»

Юридический адрес: 433750 Ульяновская область, г. Барыш, ул. Гоголя, д. 85

Юридический адрес: 433735 Ульяновская область, Барышский район, р.п. им. В.И.

Почтовый адрес: 433750 Ульяновская область, г. Барыш, ул. Гоголя, д. 85

Ленина, ул. Чапаева, д. 12 кв. 2

ИНН 7306040645

ИНН 7306040204

КПП 730601001

КПП 730601001

ОГРН 1097306000076

ОГРН 1087306000561

р/с 40702810100512170236 в ЗАО Банк «Венец» г. Ульяновск (филиал ЗАО Банк «Венец» в г. Барыш),

к/с 301018309000000813

БИК



/ Пухтеев Г.Г.



Т.В. Смолова