

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным домом между управляющей компанией и
товариществом собственников жилья

г. Ульяновск

" 19 " 06 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солидарность»», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Данилова Андрея Михайловича, действующий на основании Устава, и Товарищество собственников жилья «Самарская 12» в лице Председателя Правления Иванова Константина Адиевича, действующий на основании решения общего собрания (Протокол N 1 от 28.04. 2010 г.) и в соответствии с Уставом, именуемое в дальнейшем "ТСЖ", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья - объединение собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Самарская, д.12, 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 и предоставлению коммунальных услуг.

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 капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

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.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение "Управляющим":

- работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома,
- заключение договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями на предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам,

- сбор платежей за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) и другие виды услуг по обслуживанию общего имущества (обслуживание лифтов, дезинсекция и дератизация, сбор, вывоз и утилизация ТБО) и перечисление данных платежей организациям, поставляющим данные услуги в соответствии с агентским договором.

- осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности.

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

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, 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, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

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 и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

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

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
- в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- г) ремонт кровли;
- д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- и) ремонт труб наружного водостока;
- к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежевывающего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в двое суток;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 2 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 1 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в двое суток;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 5 дней в неделю;
- выше третьего этажа, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 5 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

2.2.3.5. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц;
- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - один раз в месяц;
- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер - 1 раз в двое суток;
- устранение засоров - по мере необходимости.

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

2.2.3.7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

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

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в ст. 2.2 может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

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

2.4.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (тепловодоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, вывоз мусора).

2.4.2. 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) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентиляльной головке;

в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;

ж) 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 с 01 июля 2010г.

3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Организовать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственников и членов их семей, а также для поддержания многоквартирного дома, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. При оказании услуг по текущему и капитальному ремонту и заключении с Исполнителями заказа договоров о проведении текущего и капитального ремонта руководствоваться Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда.

3.1.5. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.6. Своевременно ставить в известность ТСЖ об изменении тарифов.

3.1.7. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от ТСЖ, членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.3. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По вопросам связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять интересы ТСЖ в судебных и иных инстанциях, в том числе по взысканию задолженности по коммунальным платежам с собственников и нанимателей помещений.

3.2.5. Производить начисления по коммунальным услугам согласно фактическому количеству пользователей данных коммунальных услуг, на основании акта выявления незарегистрированных граждан, подписанного членами правления ТСЖ или иными собственниками ТСЖ.

3.2.6. В соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Управляющий производит корректировку платы за коммунальные услуги 1 раз в год. Соглашением, заключенным между членами правления ТСЖ и Управляющим, корректировка может производиться 1 раз в квартал.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

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 жилищные и коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги 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 коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

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

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

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

3) плата за техническое обслуживание домофонов.

4.2. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется органами управления товарищества собственников жилья в соответствии с уставом товарищества собственников жилья.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения,



включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний прибора, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за дополнительные услуги, указанные в ст. 3.1.5 Договора, определяется в соответствии с прейскурантом.

4.5. Размер платы за работы и услуги, указанные в ст.ст. 4.2 - 4.4 настоящего Договора и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.6. Управляющий обязан информировать Правление ТСЖ об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.7. ТСЖ, члены ТСЖ и другие собственники помещений многоквартирного дома вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.9. Неиспользование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

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

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

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 три месяца 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 1 месяц, с возмещением Управляющему всех произведенных расходов на управление и содержание дома;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 1 месяц, 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.

6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются в Правление ТСЖ, или любому собственнику помещения, или нотариусу на хранение.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с 01 июля 2010 года.

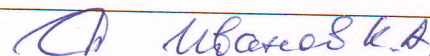
7.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

7.4. 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.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющий:	ТСЖ:
ООО «УК «Солидарность»»,	ТСЖ «Самарская 12»
432066, г.Ульяновск, ул. Шигаева, д. 19, оф. 84,	Адрес: г.Ульяновск, ул. Самарская, д.12, кв.161
ИНН 732705068, КПП 732701001,	ИНН 7327055138, КПП 732701001
ОГРН 10973270001001, р/с 40702810069000010086	ОГРН 1107327002200
в Ульяновском отделении № 8588 г.Ульяновска	Т-н (8422) 98-61-13
к/с 3010181000000000602 БИК 047308602,	
т-н (8422) 69-21-16.	

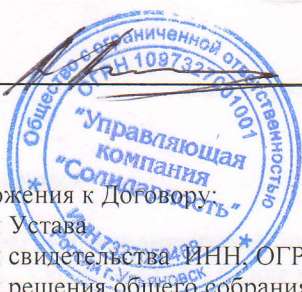


Директор _____

А.М.Данилов

Председатель _____

К.А. Иванов



Приложения к Договору:
Копия Устава
Копия свидетельства ИНН, ОГРН
Копия решения общего собрания
Копия тех. паспорта дома

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей компанией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также включение в стоимость содержания и обслуживания помещений и общеквартирных помещений многоквартирного дома коммунальных услуг, предоставляемых коммунальщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 2.2. Объектом настоящего Договора является обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, чердачные помещения, инженерные коммуникации, помещения для хранения общего имущества (подвалы), а также крыши, кровельные системы и конструкции, отмостки, фундаменты, электропроводка, лифтовые шахты, антенны, антенно-фидерные системы, антенно-монтажные коробки, антенно-монтажные шкафы, системы водоотведения, системы вентиляции, кондиционирования воздуха, системы отопления, системы горячего водоснабжения, системы холодного водоснабжения, системы газоснабжения, системы электроснабжения, системы кондиционирования воздуха, системы охраны, системы противопожарной защиты, системы видеонаблюдения, системы связи, системы сигнализации, системы оповещения о пожаре, системы пожаротушения, системы вентиляции, системы кондиционирования воздуха, системы отопления, системы горячего водоснабжения, системы холодного водоснабжения, системы газоснабжения, системы электроснабжения, системы кондиционирования воздуха, системы охраны, системы противопожарной защиты, системы видеонаблюдения, системы связи, системы сигнализации, системы оповещения о пожаре, системы пожаротушения.
- 2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: проверку технического состояния оборудования, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (техническое обслуживание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома), техническое обслуживание сетей и систем электроснабжения, системы водоотведения, системы вентиляции, кондиционирования воздуха, системы отопления, системы горячего водоснабжения, системы холодного водоснабжения, системы газоснабжения, системы электроснабжения, системы кондиционирования воздуха, системы охраны, системы противопожарной защиты, системы видеонаблюдения, системы связи, системы сигнализации, системы оповещения о пожаре, системы пожаротушения.
- 2.4. При осуществлении технического обслуживания и ремонта (опережающих):
 - а) устранение аварийных неисправностей в системах водоотведения и канализации (смена прокладок и уплотнительных колец, установка стоек, устранение протечек);
 - б) устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, замена датчиков, мелкий ремонт котлоагрегатов, устранение течей в трубопроводных приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевика, воздухоотделителя, компрессора; замена газовых клапанов, клапанов, запорных элементов от накипи дымовой арматуры и др.);
 - в) устранение аварийных неисправностей электротехнических устройств;
 - г) проверка канализационного стояка;
 - д) проверка безопасности вентиляционных вышек;
 - е) проверка наличия газа в дымоотводящих каналах;
 - ж) частичный ремонт кровли;
 - з) проверка заземления оболочки электропровода, изоляции сопротивлений изоляционных проводов.