

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

г. Шебекино

01 января 2015

Товарищество собственников жилья «Шебекино-жилье» в лице председателя Штереверя О.И., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Рем-жилье» в лице директора Юхновского С.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен сторонами в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. ТСЖ поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать жилищные услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу ул. 50 лет Октября, д. №11, в том числе обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Осуществлять выбор обслуживающих и подрядных организаций, заключать с ними договора необходимые для содержания, ремонта и эксплуатации дома, а так же заключать договора с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг в интересах ТСЖ от собственного имени.

3.1.1.1. В связи с тем, что собственниками заключены прямые договора со всеми ресурсоснабжающими организациями, Управляющая компания не является исполнителем коммунальных услуг, а является организацией, производящей по данному договору обслуживание внутридомовых инженерных систем.

3.1.2. Представлять интересы ТСЖ во всех органах государственной власти и местного самоуправления, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, мировых судах, в отношениях с Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств.

3.1.4. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств от организаций, предоставляющих коммунальные услуги, и прочих организаций по вопросам объема, качества и сроков предоставления ТСЖ жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.1.5. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

3.1.6. Организовать начисление, сбор, и перерасчет платежей за содержание и текущий ремонт общедомового имущества путем заключения договоров с платежными агентами.

3.1.7. Устанавливать факты причинения вреда имуществу ТСЖ.

3.1.8. Подготавливать предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.1.9. Проверять техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

3.1.10. Принимать и хранить техническую, проектную, исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом.

3.1.11. Выдавать справки и иные документы в пределах полномочий управляющей компании.

3.1.12. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность по дому и предоставлять отчеты по дому по требованию ТСЖ для ознакомления с ними;

3.1.13. Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственников и иных владельцев жилых помещений является:

а) по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен и потолка помещения, оконных заполнений и лоджии, входной двери в жилое помещение (квартиру),

б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилях - по первым сварным соединениям на ответвлениях от стояков,

в) на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире),

г) на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы к электросчетчикам, расположенным в этажном щитке.

Квартирный электросчетчик, автоматы, УЗО, радиаторы и конвекторы отопления не принадлежат к общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.14. Внешней границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации по сетям электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационным сетям является внешняя стена многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью входящей в многоквартирный дом.

3.1.15. Предоставлять по требованию общего собрания собственников помещений годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.16. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.17. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственников, находящегося внутри жилых помещений - в пределах эксплуатационной ответственности Сторон по расценкам, утвержденным Управляющей организацией.

3.1.18. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб ТСЖ и собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления от собственника помещения информировать о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.19. Своевременно информировать ТСЖ посредством размещения объявлений в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.20. Выполнять обязанности по содержанию и текущему ремонту дома.

3.1.21. Размещать в местах общего пользования и доводить любым иным способом до сведения собственников помещений многоквартирного дома списки телефонов аварийно-диспетчерской службы, приемной управляющей компании и прочую необходимую информацию в том числе информацию о неисправностях, аварийных ситуациях.

3.1.22. Обеспечить своевременную доставку счетов-квитанций по оплате услуг по настоящему договору, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.23. Принимать необходимые меры по взысканию задолженности с собственников жилых и нежилых помещений по платежам за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ.

3.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнем работ и услуг, установленным правовыми актами Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, а так же в соответствии с решениями общих собраний собственников.

### **3.3. Управляющая компания вправе:**

3.3.1. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему, (при необходимости капитальному) ремонту самостоятельно либо путем заключения договоров с третьими лицами.

3.3.2. Приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных ресурсов (электроэнергия, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение) собственникам помещений в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила).

3.3.3. Принимать участие при проведении общих собраний собственников помещений, в том числе путем инициирования указанных собраний;

3.3.4. Информировать соответствующие органы о фактах незаконного переустройства и перепланировки помещений, общего имущества, а также об использовании общего имущества дома не по назначению;

3.3.5. Совершать юридически значимые и иные действия во исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.6. Самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.9. Представлять интересы ТСЖ по защите прав, связанных с обеспечением жилищными, коммунальными и прочими услугами.

### **3.4. ТСЖ обязано:**

3.4.1. Передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. Договора.

3.4.2. Вносить Плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

Плата за все коммунальные услуги (в том числе предоставленные на общедомовые нужды) вносится в полном объеме непосредственно ресурсоснабжающим организациям в соответствии с показаниями приборов учета или, при отсутствии приборов учета, в соответствии с установленными нормативами.

3.4.3. Согласовывать с Управляющей компанией установку дополнительного оборудования на общедомовое имущество.

3.4.4. Бережно относиться к общедомовому имуществу, объектам благоустройства придомовой территории.

3.4.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.

3.4.6. Не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не ограничивать доступ в межквартирные коридоры.

3.4.7. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общедомового имущества, в случае возникновения необходимости срочно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.4.8. Допускать в места общего пользования, квартиры, техэтажи и подвалы работников Управляющей компании, имеющих право проводить работы по ремонту систем электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.4.9. При заблаговременном получении сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом являться в указанное число и время в офис Управляющей компании для решения вопросов, касающихся обслуживания общедомового имущества многоквартирного дома.

3.4.10. Не передавать предусмотренные п.2.1, настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.4.11. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией работ и услуг, не установленных настоящим Договором, эти работы и услуги оплачиваются ТСЖ дополнительно, если они непосредственно связаны с ликвидацией последствий аварий, актов вандализма, порчи общедомового имущества, наступивших по вине ТСЖ, собственников или иных владельцев жилых помещений, либо вызванные нарушением со стороны ТСЖ обязательств по Договору.

3.4.12. ТСЖ обязуется на общих собраниях: предлагать управляющей компании перечень оказываемых работ и услуг, принимать решения о проведении текущего ремонта, об условиях его выполнения, размерах и порядке финансирования работ и услуг.

3.4.13. Обеспечивать сохранность и рациональное использование общедомового имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.4.14. Оплачивать объемы потребленного коммунального ресурса, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, в соответствии с правилами, для чего предоставлять в Управляющую компанию либо по указанию управляющей компании платежному агенту сведения о количестве проживающих в жилых помещениях, для распределения количества коммунального ресурса, превышающего выставленные объемы, пропорционально площади помещений.

3.4.15. Осуществлять комплекс мер, направленных на обеспечение противопожарной защиты общего имущества многоквартирного дома, после восстановления инженерных систем, после восстановления инженерных систем, обеспечивающих противопожарную защиту жилого дома.

### **3.5. ТСЖ имеет право:**

3.5.1. На получение своевременно и качественно услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме.

3.5.2. Участвовать в планировании Управляющей компанией работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме. Ревизионная группа, избираемая членами ТСЖ, вправе также проверять выполнение работ и знакомиться со сметой на выполненные работы.

3.5.3. Контролировать работу и выполнение договорных обязательств по Договору Управляющей компанией, получать от Управляющей компании отчет о проделанной работе.

3.5.4. Требовать перерасчета размера платы за отдельные виды услуг в случае временного отсутствия или выявления фактов ненадлежащего качества предоставляемой услуги, зафиксированных в письменном виде в соответствии с Постановлением Правительства РФ №491 от 23.05.2006г и другими действующими нормативными актами РФ.

## **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

4.1. ТСЖ производит оплату Управляющей компании в рамках настоящего Договора за следующие услуги:

- санитарное содержание многоквартирного дома и придомовых территорий;
- техническое обслуживание и эксплуатация дома;
- обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования;
- текущий ремонт;
- вывоз твердых бытовых отходов;
- управление многоквартирным домом;

Тарифы на услуги согласованы Сторонами и устанавливаются в соответствии с п.8 ст.156 Жилищного Кодекса РФ.

На момент заключения договора тариф устанавливается в размере 9,99 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения, находящегося в собственности жилья.

4.2. Плата за услуги по содержанию, текущему ремонту и управлению, в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме. При этом принимаемые тарифы не могут быть ниже, чем тарифы, установленные за аналогичные услуги органами местного самоуправления.

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется расчетом Управляющей компании. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, то до его принятия, применяется размер платы за указанные услуги на текущий год, установленный и утвержденный органами местного самоуправления.

4.4. Источником оплаты работ и услуг по настоящему договору являются средства, полученные Управляющей компанией от собственников помещений, являющихся получателями услуг определенных настоящим договором. Оплата осуществляется путем внесения платежа на расчетный счет «Управляющей компании».

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Управляющая компания в рамках действующего законодательства несет ответственность за ущерб, причиненный общедомовому имуществу многоквартирного дома в результате действий управляющей компании, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по вине управляющей компании или ее работников.

5.3. При нарушении ТСЖ обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ТСЖ несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все возникшие последствия.

5.4. ТСЖ несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.5. ТСЖ самостоятельно отвечает по административным взысканиям, штрафам, предписаниям, выданным на имя ТСЖ.

5.6. Во всех остальных случаях нарушения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Обслуживание систем домофонов, противопожарной защиты дома (дымоудаление, пожарной сигнализации) не входят в перечень работ и услуг по настоящему договору, выполняются иными специализированными организациями и оплачиваются за счет средств ТСЖ по отдельным договорам.

6.2. Все работы, не оговоренные условиями настоящего договора, т.е. не предусмотренные перечнем работ и не заложенные в стоимость тарифа, а так же не находящиеся в рамках эксплуатационной ответственности Управляющей компании,

выполняются по отдельно заключенным с ТСЖ договорам (соглашениям) за дополнительную плату.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение пяти лет.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении в письменном виде.

7.3. Полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются от ТСЖ и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон путем подписания отдельного соглашения, скрепленного подписями уполномоченных лиц.

7.5. При расторжении настоящего Договора Стороны производят взаимные расчеты по фактическим затратам и возврату собранных целевых средств.

## 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие по вопросам исполнения обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Белгородской области в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## 9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

- Перечень работ по содержанию и текущему ремонту

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p><u>ТСЖ «Шебекино-жилье»</u> 309290, Белгородская область, г. Шебекино, ул.50 лет Октября д.11 ИНН 3102019503 КПП 310201001 ОГРН 1053100505028 Р/счет 40702810007000007262 Отделение № 8592 Сбербанка РФ в г.Белгород</p>	<p><u>ООО «Рем-жилье»</u> 309290, Белгородская область, г. Шебекино, ул.Московская д.14 ИНН/КПП 3120083011/312001001 Р/счет 40702810007060001431 Отделение № 8592 Сбербанка РФ в г.Белгород</p> <p>БИК 041403633 Тел/факс 2-32-86</p>
<p>Председатель  Штеревря О.И.</p> 	<p>Директор  С.В.Юхновский</p> 

## ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

1. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотры общего имущества, осуществляемые обслуживающей организацией и собственниками помещений, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) освещение помещений общего пользования;

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку земельного участка, прилегающего к жилому дому, расположенных на нём пешеходных дорожек и проезжей части, площадок у входа в подъезды и тамбуров входа в подъезды. (Помещения общего пользования, подъезды и лестничные марши по решению собственников помещений на общем собрании и утверждении дополнительного размера платы за эти услуги).

д) сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

2. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопроводов и канализации (ревизия запорной арматуры, устранение протечек, уплотнение сгонов, набивка сальников, устранение засоров, восстановление изоляции и др.);

б) устранение незначительных неисправностей в системах централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения (ревизия и проворачивание запорной арматуры, набивка сальников, устранение протечек, уплотнение сгонов, удаление воздуха из систем, проверка параметров теплоносителя и работы КИП, пуск, регулировка систем в работе и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (мелкий ремонт электропроводки, обходы и осмотры распределительных щитов, проверка и оттяжка контактных соединений, смена вышедших из строя защитных отключающих устройств, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, смена перегоревших лампочек и др.);

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги дымовентиляционных каналах;

ж) проверка заземлений и лабораторные измерения сопротивления изоляции электрических установок жилого дома.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний период:

а) консервация системы централизованного теплоснабжения;

б) осмотр и очистка мягких кровель от мусора и посторонних предметов, проверка работоспособности и прочистка (по необходимости) систем водоотведения атмосферных осадков;

в) осмотр и очистка на шиферных кровлях от мусора и посторонних предметов желобов карнизных свесов и приёмных воронок водосточных труб. Укрепление водосточных труб, колен и воронок, при необходимости, замена отдельных элементов;

г) ремонт просевших отмосток;

д) ремонт и покраска оборудования детских и спортивных площадок, скамеек у входов в подъезды.

4. Работы, выполняемые при подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) гидропневматическая промывка и гидравлические испытания системы централизованного теплоснабжения. Ремонт, регулировка и устранение выявленных недостатков;

б) государственная поверка, или замена вышедших из строя, КИП;

г) ремонт, или восстановление изоляции, утепление трубопроводов в чердачных подвальных помещениях;

д) утепление контура жилого дома (оконных и дверных проёмов в местах общего пользования, закрытие продухов в цокольной части здания и технических этажей), проверка исправности слуховых окон и жалюзей;

е) замена разбитых стёкол;

ж) ремонт и укрепление входных дверей (деревянных) в подъезды;

з) укрепление и частичный ремонт карнизных свесов, покрытия парапетов, укрепление и ремонт парапетных ограждений;

и) прочистка дымовентиляционных каналов.

5. Прочие работы:

а) контроль, содержание в исправном состоянии, обеспечение сервисного обслуживания общедомовых узлов и приборов учёта потребляемых коммунальных ресурсов;

б) регулировка и наладка систем центрального отопления и горячего водоснабжения;

в) удаление с крыш снега и наледей, сосулек (по необходимости);

г) очистка кровли от мусора, посторонних предметов, грязи, листьев;

д) удаление из подвалов и технических этажей мусора, КГО, прочего хлама и его вывоз.

**В жилых и подсобных помещениях квартир все работы выполняются собственниками жилых помещений, нанимателями или арендаторами.**