

**ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Первоуральск

№ 04-УК от 01 июня 2012 года

**Общество с ограниченной ответственностью УК «Даниловское», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Болышева Константина Викторовича, действующего на основании Устава, и**

**Товарищество собственников жилья «Северное», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя правления ТСЖ Яковлевой Людмилы Николаевны, действующего на основании Устава ТСЖ, заключили настоящий договор о нижеследующем:**

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Настоящий договор заключается в отношении **много квартирного дома в городе Первоуральск, улица Береговая, дом 80А.**

1.2. По настоящему договору ТСЖ поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство на определенных настоящим договором условиях, от своего имени, за счет и в интересах ТСЖ, а так же за счет и в интересах собственников (нанимателей) помещений, выполнять работы, оказывать услуги:

- по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в много квартирном доме;
- по организации предоставления коммунальных услуг в соответствии со степенью благоустройства много квартирного дома, наличия внутридомовых и внутридомовых инженерных систем, необходимых для предоставления коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями от своего имени, за счет и в интересах ТСЖ, осуществлению контроля за их предоставлением ТСЖ.

1.3. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в много квартирном доме, сроки их выполнения определены в Приложении № 1 к настоящему договору.

Указанный перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен в следующих случаях:

- в случае изменения действующего законодательства, определяющего состав услуг и работ по управлению и технической эксплуатации общего имущества много квартирных домов. При этом, ТСЖ обязано в течение 30 дней с момента такого изменения определить перечень работ и услуг по настоящему договору и цену договора с учетом изменений законодательства;

- на основании решения общего собрания собственников помещений, решения Правления ТСЖ. В случае принятия решения об изменении перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, одновременно определяется цена платы по настоящему договору с учетом изменившегося Приложения № 1.

1.4. Управляющая организация обязана обеспечить выполнение работ, оказание услуг, связанных с управлением много квартирным домом собственными силами и/или путем привлечения к выполнению работ третьих лиц на основании договоров, заключенных от своего имени, за счет и в интересах ТСЖ.

1.5. Состав общего имущества много квартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на много квартирный дом и Приложении № 1 к настоящему договору.

Техническая документация, в том числе технический паспорт на много квартирный дом должна быть передана Управляющей организацией в течении 10 календарных дней с момента заключения настоящего договора.

1.6. Услуга по организации предоставления коммунальных услуг в соответствии со степенью благоустройства много квартирного дома включает в себя предоставление ТСЖ следующих видов коммунальных услуг.

- ✓ холодное водоснабжение и водоотведение;
- ✓ теплоснабжение и горячее водоснабжение;
- ✓ электроснабжение.

1.7. Управляющая организация обязуется подавать ТСЖ согласованное количество коммунального ресурса, в течение срока действия настоящего договора, а ТСЖ оплачивать принятые коммунальные ресурсы по ценам и в порядке, предусмотренным настоящим договором.

1.8. Отношения между Управляющей организацией и ТСЖ регулируются настоящим Договором, Гражданским кодексом РФ, законами, Постановлениями Правительства РФ, в том числе Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 года, Правилам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 306 от 23 мая 2006 года, а так же постановлениями Правительства Свердловской области, постановлениями и решениями органов местного самоуправления муниципального образования городской округ Первоуральск и иными правовыми актами.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЯЗАНА:**

2.1.1. Организовывать и контролировать предоставление коммунальных услуг ТСЖ в соответствии со степенью благоустройства много квартирного дома, наличия внутридомовых и внутридомовых инженерных систем, необходимых для предоставления ТСЖ коммунальных услуг, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями от своего имени, но за счет и в интересах ТСЖ.



К.В.Болышев

ТСЖ

М.П.

Л.Н.Яковleva

мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкые пищевые отходы в мусоропровод, а также иные правила, установленные законодательством РФ;

- . Вносить плату за жилищно-коммунальные услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором;

- Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством. Не осуществлять самовольное переоборудование внутридомовых и внутридомовых инженерных сетей;

- Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

- Не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией;

- Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не вправе совершать действия, связанные с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла и других коммунальных ресурсов;

- Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

- Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а именно: исключить одновременное использование электроприборов мощностью более 4 КВт на одно помещение;

- Самостоятельно, за свой счет вывозить строительный мусор.

2.3.5. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственников (нанимателей) помещений на случай проведения аварийных работ.

2.3.6. ТСЖ обязано ознакомить всех собственников (нанимателей) помещений многоквартирного дома, с условиями настоящего договора, в особенности с положениями п. 2.3.4. настоящего договора.

2.3.7. В случае если ТСЖ является инициатором общего собрания собственников помещений, оно обязано в сроки, предусмотренные действующим законодательством, уведомить Управляющую организацию о дате, времени, месте проведения общего собрания помещений по следующим вопросам:

- установления цен и ставок платы за жилищные услуги;
- проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
- изменения перечня видов работ, услуг по настоящему договору (включение или исключение видов работ, услуг), изменения иных условий настоящего договора;
- утверждение отчета Управляющей организации, подведение итогов её работы в отчетном году.

#### **2.4. ТСЖ ИМЕЕТ ПРАВО:**

2.4.1. Направлять Управляющей организации и требовать от нее исполнения заявок на выполнение работ, оказание услуг в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору, и в пределах, полученных по настоящему договору денежных средств.

### **3. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Размер платы за работы (услуги) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых в рамках настоящего договора, определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений Управляющей организации. Если собственники помещений не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, она определяется в соответствии с тарифами, установленными уполномоченным органом.

3.2. Вознаграждение за услуги Управляющей компании, оказываемые по настоящему договору, составляет 14 % от стоимости жилищных услуг или определяется расчетным путем при формировании тарифов на указанные услуги. Управляющая организация самостоятельно исчисляет сумму полагающегося ей вознаграждения и удерживает его из начисленных платежей за жилищные услуги (тариф на «содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома»).

3.3. Стоимость коммунальных услуг определяется тарифами, установленными уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления.

3.4. ТСЖ (собственники, наниматели помещений) вносит плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным. При внесении платы за жилищные и коммунальные услуги с нарушением указанного срока начисляются пени в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса РФ.

3.5. Управляющая организация ежемесячно выставляет собственникам (нанимателям) помещений счет на оплату жилищно-коммунальных услуг, в срок не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.6. Управляющая организация производит перерасчет стоимости жилищных и коммунальных услуг в случае: изменения стоимости услуг (работ) по содержанию общего имущества многоквартирного дома вследствие принятия собственниками помещений решения об изменении стоимости и/или состава работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Перерасчет в данном случае производится со дня, указанного в соответствующем решении собственников помещений;

Управляющая организация

М.П.

К.В.Болышев

ТСЖ

М.П.

Л.Н.Яковлева

6.1. ТСЖ вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим договором.

6.2. Управляющая организация ежегодно предоставляет отчет по многоквартирному дому об исполнении настоящего договора (далее по тексту – отчет), который должен быть рассмотрен Правлением ТСЖ в течение 30 (тридцати) дней с момента его получения.

6.3. При наличии у ТСЖ возражений по отчету они должны быть оформлены в письменном виде и указаны в протоколе соответствующего органа ТСЖ.

6.4. В случае если в течение 30 (тридцати) дней со дня получения отчета ТСЖ не направило возражения по нему, оформленные надлежащим образом, отчет считается принятым в полном объеме.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. С момента утверждения условий договора общим собранием помещений все его условия считаются согласованными сторонами.

7.2. Все споры, связанные с заключением, изменением, исполнением, расторжением настоящего договора, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение суда.

7.3. Соблюдение досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров обязательно. Все претензии должны оформляться в письменном виде, направляться другой стороне заказным письмом или вручаться под расписку. Срок рассмотрения претензии составляет 30 (тридцать) рабочих дней со дня получения.

7.4. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

7.5. Настоящий договор составлен и подписан в двух одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру, для каждой стороны.

7.6. К настоящему договору прилагаются:

✓ Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

## 8. ПОДПИСИ СТОРОН:

ТСЖ:

Товарищество собственников жилья «Северное»  
623100 город Первоуральск, ул. Береговая 80А -125  
ИИН/КПП 6625042196/662501001,  
ОГРН 1076600004535

Управляющая организация:

ООО УК «Даниловское»

623100, г. Первоуральск, ул. Данилова дом 1 оф. 73/1  
Тел. 24-04-05

ИИН/КПП 6625052243/662501001

ОГРН 1096625000856

Директор

К.В.Болышев



Председатель правления

Л.Н.Яковлева



Управляющая организация

К.В.Болышев

М.П. \_\_\_\_\_

ТСЖ

М.П. \_\_\_\_\_

Л.Н.Яковлева

3. внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, помещение, а также приборы и устройства, расположенные на этих сетях (электроплиты, розетки, выключатели);
  4. приборы учета электрической энергии, холодной и горячей воды, отопления, предназначенные для учета потребления ресурсов одним помещением, расположенные внутри или вне этого помещения;
  5. оконные и дверные приборы;
  6. отдельные входные группы и земельные участки предназначенные для осуществления Пользователем своей профессиональной деятельности,
  7. витрины, фасады Пользователя реконструированные и (или) измененные Пользователем, вывески, растяжки и иное размещенное Пользователем оборудование в целях осуществления своей профессиональной деятельности;
  8. иные конструктивные элементы и инженерное оборудование, предназначенные для обслуживания только одного помещения в многоквартирном доме.

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома**

Виды работ по технической эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома	Периодичность выполнения работ
<b>I. Содержание общего имущества в многоквартирном доме:</b>	
<b>1. Фундаменты и стены подвалов, стены домов, фасады, внутренняя отделка:</b>	
ремонт подъездов	один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа
обработка помещения подвала дератизационными и дезинсекционными составами	по мере необходимости
очистка от мусора и восстановление целостности элементов приямков и входов в подвал и подвальных помещений	по мере выявления
укрепление подъездных козырьков и их очистка от мусора, снега и наледи, укрепление ограждений и поручней	
<b>2. Крыши и водосточные системы:</b>	
очистка от снега крыши с нарушенным водоотведением при толщине 30 сантиметров (при оттепелях при меньшей толщине) (кроме шиферных крыш)	по мере необходимости
очистка кровли от мусора и грязи (кроме шиферных крыш)	2 раза в год
удаление наледи, сосулек, снежных наносов на всех видах кровель	по мере необходимости
укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета	парапетные ограждения – при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период
прочистка водоприемной воронки и внутреннего водостока от засорений	по мере необходимости
закрытие (открытие) слуховых окон	в зависимости от потребности поддержания температурно-влажностного режима
закрытие люков и входов на чердак, кровлю	постоянно
очистка чердачного помещения от мусора	не реже 1 раза в год
укрепление рядовых звеньев, водосточных труб, водоприемных воронок, колен и отмата наружного водостока	при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период
прочистка дымовентиляционных каналов	по мере необходимости
проверка наличия тяги в домах, оборудованных газовыми плитами	при проведении технического осмотра, ежегодно
<b>3. Оконные и дверные заполнения:</b>	
остекление оконных заполнений в местах общего пользования	ежегодно, при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне – зимний период
закрытие входов в технические помещения, металлических решеток и лазов на замки	постоянно
<b>4. Санитарная уборка общего имущества в многоквартирном доме:</b>	
уборка мусора с лестничных площадок и маршей,	
мытье кабин лифта	
сухая уборка тамбура, лестничных площадок и маршей	еженедельно
<b>5. Уборка придомовой территории, сбор мусора:</b>	
уборка контейнерных площадок	постоянно, по графику
уборка территории и наблюдение за её санитарным состоянием	ежедневно
организация вывоза твердо-бытовых отходов	ежедневно, по графику
организация вывоза крупногабаритных отходов	еженедельно, по графику
уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд	в зимний период, по мере необходимости
уборка снега с тротуаров для обеспечения безопасного прохода пешеходов	в зимний период, по мере необходимости
посыпка песчано-песчаными дорожек противогололедными составами и материалами	в зимний период, по мере необходимости
<b>6. Техническое обслуживание общедомовых коммуникаций, технических устройств и технических помещений:</b>	
<b>7. Центральное отопление:</b>	
консервация и реконсервация систем центрального отопления	консервация – при подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний

консервация и реконсервация систем центрального отопления

консервация – при подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний период; расконсервация - в осенне-

Управляющая организация  
К.В.Болышев

ТСЖ

Л.Н.Яковлева

ликвидация засора канализационных выпусков до первого колодца
заделка свищей и зачеканка растрubов
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода
ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры
устранение засоров канализации в нежилых и в вспомогательных помещениях

**4. Центральное отопление:**

ремонт и замена аварийно – поврежденной запорной арматуры
ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов
ремонт и замена сгонов на трубопроводе
смена небольших участков трубопровода
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода

**5. Электроснабжение:**

замена (восстановление) неисправных участков электрической сети в местах общего пользования
замена предохранителей, автоматических включателей на домовых водно-распределительных устройствах и щитах, в подъездных распределительных электрощитах
ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей
замена плавких вставок в электрощитах
техническое обслуживание АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ выполняется специализированными организациями в соответствии с Правилами эксплуатации и ремонта систем АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ (для домов оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами)

**6. Сопутствующие работы при ликвидации аварии:**

откачка воды из подвала

с момента поступления заявки, в соответствии с технологическими регламентами проведения работ

с момента поступления заявки, в соответствии с технологическими регламентами проведения работ

с момента поступления заявки, в соответствии с технологическими регламентами проведения работ

**Подписи сторон:**

ТСЖ:

Управляющая организация:

М.П.

К.В.Болышев



Л.Н.Яковлева



Управляющая организация

М.П.

К.В.Болышев

ТСЖ

М.П.

Л.Н.Яковлева