

Договор  
управления многоквартирным домом

г. Ухта

"18" декабря 2005 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Ухтинская управляющая компания", именуемая в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Сапожникова Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, и

Товарищество собственников жилья "Алмаз", именуемое в дальнейшем "ТСЖ", в лице председателя Правления Кочетковой Ларисы Павловны, действующей на основании решения Правления ТСЖ (Протокол N 1 от 10 октября 2005 г.) и Устава ТСЖ "Алмаз",

при одновременном упоминании именуемые «Стороны», на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 16 по пр. Зерюнова в г.Ухта (Протокол № 1 от 10 октября 2005 г.) заключили настоящий Договор о следующем:

1. Общие положения.

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

1.1. Дом – 52-квартирный с офисом кирпичный жилой дом № 16 по проспекту Зерюнова в г. Ухта.

1.2. Исполнители заказа - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по выполнению (оказанию) Собственникам помещений Дома работ (услуг) по текущему и капитальному ремонту, теплоснабжению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, вывозу твердых бытовых отходов и других.

1.3. Общее имущество в Доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном Доме, не являющиеся частями квартир или офисных помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в указанном Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в указанном Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции указанного Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в указанном Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен указанный Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства указанного Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества Дома и около домовая территория, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.4. Собственники помещений – юридические и физические лица, оформившие в установленном законом порядке право собственности на помещения в Доме.

1.5. ТСЖ – некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в Доме № 16 по проспекту Зерюнова в г.Ухта для совместного управления комплексом недвижимого имущества Дома, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом Дома.

1.6. Управление многоквартирным домом – деятельность, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан или пользования помещениями Дома, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном Доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных и иных услуг гражданам, проживающим в Доме, и юридическим лицам, пользующимся помещениями Дома.



1.7. Управляющая компания - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным Домом и предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

1.8. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет ТСЖ.

## 2. Предмет Договора.

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей компанией работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в Доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом Доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным Домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме – приложение № 2 к настоящему Договору.

Перечень услуг и работ может быть изменен совместным решением Сторон по Договору.

2.3. Осуществление организационной работы с Собственниками помещений Дома, в том числе по проведению Общих собраний, личному приему, паспортному режиму.

2.4. Ведение бухгалтерского и налогового учета и отчетности ТСЖ.

## 3. Обязанности Сторон.

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента передачи Дома на баланс ТСЖ и подписания актов приема-передачи помещений Дома будущим Собственникам помещений.

3.1.2. Поддерживать Дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в Доме.

3.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Доме.

3.1.4. Заключить с Исполнителями заказа договоры об оказании жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещений по назначению, жизнеобеспечения Собственников помещений и членов их семей, а также для поддержания Дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.5. В целях исполнения настоящего Договора Управляющая компания обязуется заключить с каждым Собственником помещений Дома соответствующие договоры на предоставление услуг по управлению Домом.

3.1.6. При оказании Собственнику услуг по текущему и капитальному ремонту и заключении с Исполнителями заказа договоров о проведении текущего и капитального ремонта руководствоваться "Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий" (ВСН 58-88р) и другими методическими, нормативными и законодательными актами.

3.1.7. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление Дома.

3.1.8. Своевременно, не менее чем за месяц до введения, ставить в известность ТСЖ и Собственников помещений Дома об изменении тарифов.

3.1.9. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт 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.

3.1.10. Осуществлять регистрацию граждан, проживающих в Доме, и снятие их с регистрационного учета, выдавать справки о составе семьи.

3.1.11. Заключение договора с организацией, являющейся администратором средств бюджета, направляемых на предоставление субсидий и льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг гражданам, имеющим на это право.

3.1.12. Осуществлять бухгалтерский и налоговый учет в ТСЖ и предоставление отчетности в установленные законодательством сроки.

3.1.13. Собирать денежные средства с Собственников помещений Дома по поручению Общего собрания или Правления ТСЖ на проведение работ, не предусмотренных настоящим Договором.

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

3.1.15. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Дом и иные, связанные с управлением таким Домом, документы в Правление ТСЖ.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственников помещений Дома плату за содержание Дома и жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. По согласованию с ТСЖ и собственниками помещений производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Дома, представлять интересы ТСЖ в судебных и иных инстанциях.

3.2.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и нормативными актами МО "Город Ухта", регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию Дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. ТСЖ обязуется:

3.3.1. Созывать и проводить Общие собрания Собственников помещений в Доме.

3.3.2. Разъяснять Собственникам помещений Дома вопросы управления Домом Управляющей организацией.

3.3.4. Проводить работу с Собственниками помещений в Доме по соблюдению правил пользования помещениями, содержанию Дома и придомовой территории.

3.4. ТСЖ имеет право:

3.4.1. Контролировать выполнение Управляющей компанией её обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.2. Согласовывать условия договора, заключаемого Управляющей компанией с Собственником помещения в Доме.

4. Условия договора, заключаемого Управляющей компанией с Собственниками помещений.

4.1. Цена Договора Управляющей компании с Собственниками помещений определяется как сумма платы за содержание, управление и ремонт Дома и коммунальные услуги.

4.1.1. Плата за содержание, управление и ремонт Дома и коммунальные услуги для Собственников помещений Дома включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещений, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Домом, ведению бухгалтерского и налогового учета ТСЖ, представлению отчетности ТСЖ и текущему ремонту общего имущества в Доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, уборку лестничных клеток, вывоз твердых бытовых отходов.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений определяется на Общем собрании Собственников помещений Дома ТСЖ или на основании решения Общего собрания –

Правлением ТСЖ, оформляется протоколом соглашения о договорной цене и не может быть изменен в одностороннем порядке (приложение № 4 к настоящему Договору).

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется не выше тарифных ставок, установленных за оказание жилищно-коммунальных услуг г. Ухте.

4.4. Размер платы за работы и услуги, указанные в п.п. 4.2 - 4.4 настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.5. Управляющая компания обязана информировать Правление ТСЖ об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления счетов (квитанций), на основании которых будет вноситься плата Собственниками помещений.

4.6. Собственники помещений Дома должны вносить плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Плата за содержание и коммунальные услуги вносится на основании счетов (квитанций), направляемых Управляющей компанией Собственникам помещений не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.8. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и коммунальные услуги.

4.9. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образование, реорганизация или ликвидация товарищества собственников жилья не являются основанием для изменения размера платы за содержание и коммунальные услуги.

4.10. 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 или дополнен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

Изменения и дополнения в настоящий Договор могут быть внесены путем заключения Сторонами Дополнительного соглашения к Договору, оформленного в письменной форме.

5.3. Если Общим собранием Собственников помещений Дома работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, собрание принимает решение: либо Управляющей компании выносится предупреждение и дается 3 месяца для улучшения работы, либо Договор управления с Управляющей компанией расторгается.

5.4. Споры Сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров между Правлением ТСЖ и директором Управляющей компании. При не достижении согласия Сторон, спор передается для рассмотрения заинтересованной Стороной в Арбитражный суд Республики Коми.

## 6. Условия и порядок расторжения Договора.

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Управляющим обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за один месяц со дня принятия решения собранием;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компанией с обязательным уведомлением об этом не позже чем за один месяц;

- по соглашению Сторон;

- в случае ликвидации Управляющей компании.

6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются в Правление ТСЖ.

7. Срок действия Договора.

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на один год с момента вступления Договора в действие.

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, если Общим собранием Собственников помещений Дома было принято решение об этом.

8. Юридические адреса и реквизиты Сторон:

Управляющая компания: ООО "Ухтинская управляющая компания"  
ИНН/КПП 1102046077/110201001, р./сч. 40702810007290000563 в ФАКБ "Северный Народный банк" г. Ухта, к/сч. 30101810000000000785 БИК 048717785  
Адрес: 169300 г.Ухта, пр. Ленина д. 37/5, кв. 11

ТСЖ Товарищество собственников жилья «Алмаз»  
ИНН/КПП 1102049536/110201001  
Адрес: 169300, г.Ухта, пр.А.Зерюнова,16

9. Подписи сторон:

Управляющая компания:

ТСЖ:

Директор ООО «Ухтинская управляющая компания» –

Председатель Правления  
ТСЖ «Алмаз» -

А.А. Сапожников

Л.П. Кочеткова

