

**Договор №1**  
**управления многоквартирным домом**  
**между товариществом собственников жилья и**  
**управляющей компанией**

г. Лодейное Поле

«30» декабря 2009г.

**Товарищество собственников жилья «Лоддом»,** именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя Правления товарищества собственников жилья **ХОЛКИНА СЕРГЕЯ МИХАЙЛОВИЧА**, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Уют»,** именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора **ОРЕХОВОЙ ТАТЬЯНЫ ЕВГЕНЬЕВНЫ**, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Лодейное Поле, ул. Ветеранов, д.2; ул. Ветеранов, д.4, ул. Ветеранов д.ба.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года. Протокол № \_\_\_\_.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирных домов на момент заключения настоящего договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение №1).

### **2. Предмет договора**

2.1. По настоящему договору ТСЖ поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства за вознаграждение оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

### **3. Обязанности Сторон**

#### 3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

#### 3.2. Обязанности ТСЖ:

3.2.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.2.2. Предоставлять право Управляющей компании представлять интересы ТСЖ по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направляемых на достижение целей договора и не нарушающих интересы собственников) во всех организациях.

3.2.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.2.4. Ежемесячно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение.

3.2.5. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей компании и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.6. Незамедлительно сообщать Управляющей компании об обнаружении неисправностей сетей, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных



услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт общего имущества в случае его поврежденный **по своей вине**.

3.2.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местонахождения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

3.2.8. Сообщать об имеющихся вознаграждениях по представленному Управляющей компанией отчету о выполнении поручения по условиям настоящего договора в течение \_\_\_\_\_ дней после его представления. В случае, если указанный срок вознаграждения не будут представлены, отчет считается принятым.

3.2.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3.2. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491;

-производить выбор исполнителей(специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени ТСЖ договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

-контролировать исполнение договорных обязательств специализированными организациями;

-принимать работы и услуги, выполненные и оказываемые по заключенным договорам;

-устанавливать и фиксировать неисполнения или ненадлежащего исполнения специализированными организациями договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

-подготавливать и представлять ТСЖ предложения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома: перечень, сроки его проведения, смета на проведение работ, размер платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, переселение собственников и нанимателей из подлежащего капитальному ремонту помещения в помещения маневренного фонда на время капитального ремонта, если работы по ремонту не могут быть произведены без выселения;

-осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

-предварительно письменно уведомлять собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма жилых помещений о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

-проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома.

3.3.3. Представлять интересы ТСЖ, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.3.4. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.5. По требованию ТСЖ знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.

3.3.6. Обеспечивать ТСЖ информацией об организациях(название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме.



3.3.7. Вести и хранить техническую документацию(базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, а также хозяйственную документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.3.8. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений счета в срок не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3.9. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.10. Уведомлять ТСЖ об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за две недели до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в том размере.

3.3.11. Рассматривать обращения собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, проживающих в многоквартирном доме, и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.13. Представлять на общем собрании собственников жилых помещений отчеты о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.14. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего договора обязана передать ТСЖ техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы.

3.3.15. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

#### **4. Права сторон**

4.1. ТСЖ имеет право:

4.1.1. Своевременно получать качественные жилищные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

4.1.2. Требовать перерасчета платежей за услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.5. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей компанией в целях реализации настоящего договора.

4.1.6. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по предоставленному отчету в течение \_\_\_\_\_ дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым ТСЖ.

4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.9. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом электроэнергии на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.1.10. Обращаться с жалобами на действия(бездействия) Управляющей компании в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.



4.1.11. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредоставления или некачественного предоставления услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.12. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего договора или его расторжении на общем собрании в порядке, установленном законодательством.

4.1.13. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая компания имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения ТСЖ обязательств по настоящему договору.

4.2.3. Требовать от ТСЖ возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

4.2.5. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.6. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.7. Принимать меры по взысканию с собственников, нанимателей помещений задолженности по оплате за жилищные услуги, выселению нанимателей и членов его семьи из занимаемого жилого помещения в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.2.8. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договора.

4.2.9. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

## **5. Порядок расчетов.**

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем)  
2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет собственника жилищного фонда;

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

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

5.2. Денежные средства, получаемые за пользование нанимателями жилым помещением, Управляющая компания перечисляет собственнику жилого помещения, т.е. в Администрацию муниципального образования Лодейнопольское городское поселение Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области. За содержание и ремонт жилого помещения - организациям, обслуживающим жилой фонд.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее одного года.



5.4. Собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма жилых помещений вносят плату на расчетный счет Управляющей компании.

5.5. Оплата производится ежемесячно на основании платежных документов, предоставленных Управляющей компанией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

5.8. Не использование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

#### **6. Ответственность Сторон.**

6.1. Стороны несут ответственность в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств в порядке и размерах, предусмотренных действующим законодательством.

6.2. Все споры и разногласия по настоящему договору стороны решают путем переговоров. В случае невозможности решения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде.

#### **7. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора.**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует по «31» декабря 2010 года.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

7.3. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законом.

7.4. ТСЖ в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если Управляющая компания не выполняет условий настоящего договора.

7.5. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

#### **8. Заключительные положения.**

8.1. Настоящий договор составлен на пяти страницах, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

8.2. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

#### **9. Реквизиты и подписи Сторон.**

ООО «Уют»  
187700, г. Лодейное Поле  
Ул. Республиканская д. 2 «б»  
ИНН-4711007603  
КПП-471101001  
р\сч №40702810455430183568  
Подпорожское ОСБ №1902  
Северо-Западный Банк Сбербанка РФ  
г. Санкт-Петербург

  
Т.Е. ОРЕХОВА

ТСЖ «Лоддом»  
187700, Ленинградская область,  
г. Лодейное Поле, пр. Ленина,  
д.20, каб.13.  
ОГРН 1094711000031  
ИНН 4711009865  
КПП 471101001

