

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Продвижение», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Бабенко В.В. , действующего на основании Устава, и

Товарищество собственников жилья «Чуровское», в лице Председателя Правления \_\_\_\_\_, действующей на основании решения Правления (Протокол № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.) и в соответствии с Уставом ТСЖ «Чуровское», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», заключили настоящий Договор о следующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ТСЖ - объединение собственников помещений в многоквартирном доме по адресам: УР, Якшур – Бодьинский район, село Чур, ул. Мира, д.6, 7, 8, 9, 10 для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, 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 многоквартирных домах - 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 данных домов, 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 расположены данные дома, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирных домов и околodomовых территорий, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Технических паспортах.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющим работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таких домах и пользующимся на законном основании помещениями в этих домах лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирными домами деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования домов (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 подъездах домов, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание домов, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений домов, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку домов 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 домов 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 свежеснеженного 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 сутки;

##### 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 - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.

#### 2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

##### а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 6 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 6 дней в неделю;

##### б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, 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, мойка сменных мусоросборников - 6 дней в неделю;
- 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.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 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 вентильной 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;
- з) ремонт электропроводки в помещении собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

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

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

3.1.5. Оказывать ТСЖ содействие в решении вопросов по ремонту помещений.

3.1.6. Своевременно ставить в известность ТСЖ об изменении тарифов.

3.1.7. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирных домов, 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 многоквартирных домов плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. По согласованию с ТСЖ помещения 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 многоквартирных домов, представлять интересы ТСЖ в судебных и иных инстанциях.

3.2.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. ТСЖ обязуется:

3.3.1. Поддерживать многоквартирные дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

3.3.2. Нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) 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 многоквартирных домов 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 помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

4.1.1. Плата за помещения и коммунальные услуги 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, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

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

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в соответствии с положениями, действующими на момент оплаты, Федеральных законов, иных нормативно – правовых актов, актов уполномоченных органов власти в области государственного регулирования тарифов или определяются в соответствии с положениями ЖК РФ.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с утвержденными тарифами, установленными в соответствии с положениями, действующими на момент оплаты, Федеральных законов, иных нормативно – правовых актов, актов уполномоченных органов власти в области государственного регулирования тарифов.

4.4. Размер платы за работы и услуги, указанные в п.п. 4.2, 4.3 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.5. Изменения в части тарифов считаются внесенными в договор с момента Введения новых тарифов на соответствующий коммунальный ресурс решением соответствующего органа государственной власти РФ. Изменения по тарифам указываются в платежных документах.

4.6. ТСЖ, члены ТСЖ и другие собственники помещений многоквартирных домов вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.8. 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.

4.9. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием для изменения размера платы за 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 по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

#### **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 3 (три) месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц либо если многоквартирные дома в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном 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 момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на 36 календарных месяцев.

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.

7.5. Споры и разногласия, не урегулированные сторонами, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде УР.

7.6 Настоящий договор заключен 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.

#### **8. Юридические адрес и реквизиты сторон:**

**Управляющий:**

**ООО УК «Продвижение»**

Якшур – Бодьинский р-н, с.Чур, ул. Мира, 9

ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_

Р/сч \_\_\_\_\_

К/сч \_\_\_\_\_

в Якшур – Бодьинском ОСБ №4461

БИК 049401601

**ТСЖ:**

**ТСЖ «Чуровское»**

Якшур – Бодьинский р-н, с.Чур, ул.Мира, 9

ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_

Р/сч \_\_\_\_\_

К/сч \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_

БИК 049401601

\_\_\_\_\_  
В.В. Бабенко