

## ДОГОВОР

Управления многоквартирным домом  
по адресу: г. Нерюнгри пр. Геологов дом № 61/2

г. Нерюнгри

«12» января 2010.

Открытое акционерное общество «Жилищное хозяйство», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Борисенко Ольги Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «пр. Геологов, д. 61/2», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице председателя правления Сотничук Георгия Александровича, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом.

### 1. Общие положения

- 1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Жилищным кодексом РФ и решением общего собрания собственников помещений (Протокол № 1 от 12.11.2009 г.).
- 1.2. ТСЖ - объединение собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Нерюнгри, пр. Геологов, д. 61/2 для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.
- 1.3. Управляющая компания - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и выполнению работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома. В отношениях с третьими лицами Управляющая компания действует от своего имени и за счет ТСЖ.
- 1.4. Стороны руководствуются действующим законодательством.

### 2. Предмет договора

- 2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей компанией за плату работ и услуг по управлению многоквартирным домом.  
Управление многоквартирным домом включает в себя :
  - надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений;
  - обеспечение предоставления коммунальных услуг;
  - заключение договоров аренды общего имущества в многоквартирном доме;
  - осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.
- 2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении №1 к настоящему договору
- 2.3. Управляющая компания организует и контролирует обеспечение Собственников помещений коммунальными услугами горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения).
- 2.4. Оказание собственникам помещений платных услуг, работ, не вошедших в перечни работ, услуг, включенных в состав расходов при установлении тарифов на содержание и ремонт жилья.

### 3. Обязанности сторон

#### 3.1. Управляющая компания 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 Ресурсоснабжающими организациями 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 многоквартирного дома, о сроке ~~дата~~ капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ~~монта. сроках~~ возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.8. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы в Правление ТСЖ.

### **3.2. Управляющая компания имеет право:**

3.2.1. Принимать от ТСЖ, членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. Самостоятельно, либо через специализированную организацию осуществлять сбор денежных средств за жилищно – коммунальные услуги с собственников и нанимателей жилых помещений. Самостоятельно распоряжаться поступившими денежными средствами в объеме настоящего договора.

3.2.3. По согласованию с ТСЖ помещения производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способы выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять интересы ТСЖ в судебных и иных инстанциях.

3.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.6. Требовать от ТСЖ оплаты за выполненные работы и оказанные услуги по настоящему договору, а также за дополнительные работы в полном размере в установленные сроки.

### **3.3. ТСЖ обязуется:**

3.3.1. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2. Нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Производить оплату в соответствии с разделом 5 настоящего договора. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом, начисляются и оплачиваются 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 многоквартирного дома и придомовой территории

### **3.4. ТСЖ имеет право:**

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

## **4. Цена и порядок расчетов**

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 ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 4,5);

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

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками за оказание жилищно-коммунальных услуг, установленными для населения Городского поселения «Город Нерюнгри».

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками за оказание жилищно-коммунальных услуг, установленными для населения Городского поселения «Город Нерюнгри».

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

4.5. Управляющая компания обязана информировать Правление ТСЖ об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.6. ТСЖ, члены ТСЖ и другие собственники помещений многоквартирного дома вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 10 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 жилищно - 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.

4.11. Оплата расходов на проведение капитального ремонта (размер, порядок внесения и др.) определяется на общем собрании собственников и может составлять определенную сумму в месяц, которая будет оплачиваться собственниками Управляющей компании. Управляющая компания имеет право расходовать данные средства только по целевому назначению с согласия правления ТСЖ.

## 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.

5.3. Если Правлением ТСЖ многоквартирного дома работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, Управляющей компании выносится предупреждение и дается два месяца для улучшения работы.

## 6. Условия и порядок расторжения договора

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Правления ТСЖ в случае несоблюдения Управляющей компанией обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за два месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 месяца либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации одной из сторон

6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются в Правление ТСЖ или любому собственнику помещения на хранение.

## 7. Срок действия договора

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

7.2. Договор заключен сроком на **5 (пять) лет**.

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.

## 8. Приложения

8.1. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома

- Приложение № 2- Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом  
Приложение № 3 -Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома  
Приложение № 4 – Расчет ежемесячной оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, оказываемых ОАО «Жилищное хозяйство» на 2009 г.  
Приложение № 5 – Смета доходов и расходов на 2009 г.

### 9. Адреса и реквизиты сторон

#### Управляющая компания

ОАО «Жилищное хозяйство»  
678960, г.Нерюнгри, пр.Др.Народов, 7  
Банковские реквизиты:  
Р/с 407028104010001300092  
НКБ «Нерюнгрибанк» (ООО)  
ИНН 1434033233  
БИК 049849762  
Т.4-33-20

#### ТСЖ

ТСЖ «пр. Геологов, д. 61/2»  
678960, г.Нерюнгри, пр.Геологов, д.61/2 кв. 34  
ИНН \_\_\_\_\_  
КПП \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
р/с \_\_\_\_\_  
банк \_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_

#### Генеральный директор

О. В. Борисенко  
О. В. Борисенко  
М.п.

#### Председатель правления

Г. А. Сотничук  
Г. А. Сотничук  
М.п.

**ПРОТОКОЛ № 1**  
**ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ**  
**О СОЗДАНИИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**  
**В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

по адресу: \_\_\_\_\_ пр. Геологов, д. 61/2

г. Нерюнгри \_\_\_\_\_ 12 \_\_\_\_\_ ноября \_\_\_\_\_ 2009г.

Время проведения \_\_\_\_\_ 19 час. \_\_\_\_\_ 00 мин.

Место проведения \_\_\_\_\_ г. Нерюнгри, пр. Геологов, д. 61/2

Общая площадь многоквартирного дома \_\_\_\_\_ 5189,6 кв.м

Общая жилая площадь многоквартирного дома \_\_\_\_\_ 4371,5 кв.м

Инициаторы собрания: Сотничук Г.А. – собственник кв. № 34 (договор приватизации № 386/94 от 10.03.1994 г.), Кузнецов Ю.А. – собственник кв. № 13 (договор мены приватизированных квартир от 25.05.1999г.), Урюпов Ф.П. - собственник кв. № 58 (свидетельство 14-АА № 389637), Шарафутдинова А.Г. - собственник кв. № 71 (свидетельство 14-АА № 029786).

**Слушали:**

Информацию о присутствующих собственниках, общей площади помещений, о наличии кворума для принятия решений.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме 4371,5 кв. м, что составляет 100 % голосов.

Количество голосов 49 собственников помещений, принявших участие в голосовании 2 382,1 кв.м, что составляет 54,5 % голосов.

Кворум имеется.

Принято решение: \_\_\_\_\_ Начать собрание

при наличии кворума начать собрание (отложить из-за отсутствия кворума)

Предлагаются кандидатуры председателя собрания и секретаря  
\_\_\_\_\_ Сотничук Г.А. (кв. 34), Урюпов Ф.П. (кв. 58)

Вопрос поставлен на голосование.

**Результаты голосования:**

«За» \_\_\_\_\_ 100 % голосов:

«Против» \_\_\_\_\_ 0 голосов

«Воздержались» \_\_\_\_\_ 0 голосов

Принято решение:  
избрать председателем собрания

\_\_\_\_\_ Сотничук Георгия Александровича (кв. 34)

(Ф.И.О.)

и секретарем собрания

\_\_\_\_\_ Урюпова Федора Прокофьевича (кв. 58)

(Ф.И.О.)

**ПОВЕСТКА ДНЯ**

1. Создание товарищества собственников (ТСЖ) жилья и передача многоквартирного дома в управление ТСЖ.
2. Утверждение Устава товарищества собственников жилья.
3. Выборы органов управления товарищества собственников жилья и определение размера вознаграждения членов правления.

4. Избрание ревизионной комиссии (ревизора).
5. Избрание способа уведомления собственников обо всех принимаемых ТСЖ решений, в том числе проведении собраний. Утверждение способа доведения итогов голосования.
6. Выбор лица ответственного за хранение протоколов и решений собственников, а также утверждение места и условий хранения документации ТСЖ.
7. Заключение договора на управление многоквартирным домом с управляющей компанией ОАО «Жилищное хозяйство».
8. Разное.

По первому вопросу слушали

Шарафутдинову Альфию Гильвановну (кв. 71)

(Ф.И.О.)

который(ая) предложил(а) создать товарищество собственников жилья (ТСЖ) в многоквартирном доме по адресу:

пр. Геологов, д. 61/2

и передать многоквартирный дом в управление ТСЖ.

Назвать ТСЖ «пр. Геологов, д. 61/2»

Вопрос поставлен на голосование.

Результаты голосования:

«За» 100% голосов:

«Против» » 0 голосов

«Воздержались» » 0 голосов

**Принято решение:**

Создать в многоквартирном жилом доме № 61/2 пр. Геологов Товарищество

Собственников жилья (ТСЖ). Назвать ТСЖ «пр. Геологов, д. 61/2».

По второму вопросу слушали

Урюпова Федора Прокофьевича (кв. 58)

(Ф.И.О.)

который(ая) зачитал(а) Устав товарищества собственников жилья

«пр. Геологов, д. 61/2»

(название ТСЖ)

и предложил(а)

Его утвердить

его утвердить (или было предложено внести поправки в устав, перечисляются какие)

Вопрос поставлен на голосование.

**Результаты голосования:**

«За» 100 % голосов:

«Против» » 0 голосов

«Воздержались» » 0 голосов

**По второму вопросу постановили:**

Утвердить Устав Товарищества собственников жилья «пр. Геологов» в предложенной редакции

По третьему вопросу слушали

Кузнецова Юрия Александровича (кв. 13)

(Ф.И.О.)

который(ая) предложил(а) избрать членами правления товарищества собственников жилья:

Шарафутдинову Альфию Гильвановну (кв.71), Кузнецова Юрия Александровича (кв. 13)  
(Ф.И.О.)

председателем правления (Ф.И.О.): Сотничук Георгия Александровича (кв. 34).

Определить вознаграждение в виде снижения платежей по квартплате в размере 25% председателю ТСЖ и 15 % членам правления и ревизору от ежемесячного начисления.

Предложено поручить

Сотничук Георгию Александровичу (кв. 34)

(Ф.И.О.)

регистрацию Товарищества собственников жилья

«пр. Геологов, д. 61/2»

и представлять его интересы в органах государственной власти, местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами. Предложено голосовать списком.

Вопрос поставлен на голосование.

**Результаты голосования:**

«За» 100 % голосов;

«Против» » 0 голосов

«Воздержались» » 0 голосов

**По третьему вопросу постановили:**

1. Избрать Председателем Правления Товарищества собственников жилья

«пр. Геологов, д. 61/2»

(название ТСЖ)

Сотничук Георгия Александровича (кв. 34)

(Ф.И.О.)

01.06.1982 г. год рождения, паспорт серия 9802 № 618057

выдан 03.07.2003 г. ГОМ-1 Нерюнгринского ГУВД Республики Саха (Якутия) ,

проживающую по адресу: г. Нерюнгри пр. Геологов, д. 61/2 кв. 34

Членов правления (Ф.И.О.):

Шарафутдинову Альфию Гильвановну (кв.71), Кузнецова Юрия Александровича (кв.13).

Определить вознаграждение в виде снижения платежей по квартплате в размере 25% председателю ТСЖ и 15 % членам правления и ревизору от ежемесячного начисления на основании протокола правления ТСЖ.

2. Поручить

Сотничук Георгию Александровичу (кв.34)

(Ф.И.О.)

регистрацию Товарищества собственников жилья

«пр. Геологов, д. 61/2»

(название ТСЖ)

в ИФНС РС (Я) по г. Нерюнгри.

3. Предоставить

Сотничук Георгию Александровичу (кв.34)

(Ф.И.О.)

право без доверенности выступать от имени Товарищества собственников жилья

«пр. Геологов, д. 61/2»

(название ТСЖ)

в органах государственной власти, местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами.

По четвертому вопросу слушали

Шарафутдинову Альфию Гильвановну (кв. 71)

(Ф.И.О.)

который(ая) предложил(а) избрать членами ревизионной комиссии (ревизором) (Ф.И.О.):

Урюпова Федора Прокофьевича (кв. 58)

Вопрос поставлен на голосование.

**Результаты голосования:**

«За» 100 % голосов:

«Против» » 0 голосов

«Воздержались» » 0 голосов

**По четвертому вопросу постановили:**

Избрать ревизионную комиссию (ревизора) в составе (Ф.И.О.):

Урюпова Федора Прокофьевича (кв. 58)

По пятому вопросу слушали

Кузнецова Юрия Александровича (кв. 13)

(Ф.И.О.)

который(ая) предложил(а) выбрать способ уведомления собственников обо всех принимаемых ТСЖ и правлением решениях, в том числе проведении собраний и доведения итогов голосования

Объявление на информационной доске на 1 этаже ,

(объявление, уведомление, заказное письмо и т.д.)

Вопрос поставлен на голосование.

**Результаты голосования:**

«За» 100 % голосов:

«Против» » 0 голосов

«Воздержались» » 0 голосов

**По пятому вопросу постановили:**

Избрать способ уведомления собственников

Объявление на информационной доске на 1 этаже

(какой указать)

По шестому вопросу слушали

Шарафутдинову Альфию Гильвановну (кв. 71)

(Ф.И.О.)

о месте хранения документации ТСЖ (извещений, протоколов, решений и т.д.) и времени ознакомления с документацией. Предложена кандидатура

Сотничук Георгия Александровича (кв. 34) ,

(Ф.И.О.)

ответственного за хранение документации и обеспечение ознакомления с материалами собственников помещений.



Вопрос поставлен на голосование.

**Результаты голосования:**

«За» 100 % голосов;  
«Против» » 0 голосов  
«Воздержались» » 0 голосов

**По шестому вопросу постановили:**

Хранить документацию ТСЖ

«пр. Геологов, д. 61/2»

(название ТСЖ)

по адресу: г. Нерюнгри пр. Геологов, д. 61/2 кв. 34

Установить время ознакомления с документацией собраний:

с 17-00 до 19-00 час., по Пятница, суббота (дням).

Назначить ответственным за хранение документации и обеспечение ознакомления с материалами собственников помещений

Сотничук Георгия Александровича (кв. 34)

По седьмому вопросу слушали

Кузнецова Юрия Александровича (кв. 13)

(ф.и.о.)

который предложил заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей компанией ОАО «Жилищное хозяйство»

Вопрос поставлен на голосование.

**Результаты голосования:**

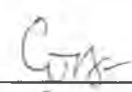
«За» 100 % голосов;  
«Против» » 0 голосов  
«Воздержались» » 0 голосов


**По седьмому вопросу постановили:**

В связи с отсутствием у собственников свободного времени, специалистов, имеющих навыки для обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме № 61/2 пр. Геологов, заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей компанией ОАО «Жилищное хозяйство» сроком на 5 лет.

**По восьмому вопросу постановили:**

Информацию принять к сведению.

Председатель собрания  Г.А. Сотничук (кв. 34)

Секретарь собрания  Ф.П. Урюпов (кв. 58)