

Договор управления № 02/08/19
многоквартирным домом по адресу:
Калужская обл., г.Калуга, ул.65 лет Победы, д.35

г.Калуга

«20» августа 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «УК «Губерния», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Куликовой Светланы Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Товарищество собственников недвижимости (жилья) «ТСН 35», именуемое в дальнейшем «**Собственники**», в лице председателя правления Калистратова Сергея Владимировича действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины, используемые в Договоре

ТСН - добровольное объединение собственников недвижимого имущества, созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами (п.1 ст.123.12 ГК РФ).

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме.

Пользователь - юридическое или физическое лицо, занимающее на законном основании помещение, использующее это помещение и иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а так же потребляющее коммунальные услуги.

Управляющая организация - организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему ремонту и предоставлению коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

Общее имущество Собственников (Общее имущество) - принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, а именно:

1) 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке

объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав Общего имущества содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Коммунальные услуги - деятельность Управляющей организации по бесперебойному (с учетом допустимых перерывов) обеспечению по внутридомовым инженерным сетям (коммуникациям) электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии, горячей воды, иных коммунальных услуг обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, по уборке, в том числе по вывозу твердых и жидких бытовых отходов.

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома указан в Приложении № 3 к настоящему Договору. Перечень работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома также определяется и утверждается Собственниками на основании актов осенних/весенних осмотров многоквартирного дома в порядке, установленном жилищным законодательством.

Потребитель - гражданин, использующий жилое помещение для проживания на законном основании (наниматель, арендатор), иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельностью.

Общая площадь помещения Собственника - сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию(ям) Собственника, в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 35 по ул.65 лет Победы, г.Калуги, Калужской области, обеспечивающим безопасное проживание и эксплуатацию многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Все работы по ремонту многоквартирного дома проводятся Управляющей организацией за счет средств Собственников, а также, в установленных действующим законодательством случаях, за счет средств бюджетов всех уровней, пожертвований, а также любых других средств, привлекаемых для финансирования работ.

2.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ регулирующие отношения в сфере жилищно-коммунальных услуг, а так же положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2.5. По всем иным условиям взаимоотношений сторон, не отраженным в настоящем

Договоре, стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

3. Содержание и ремонт общего имущества.

3.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирного дома, организации безопасности и контроля режима их работы, выполняемых Управляющей организацией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью поддержания общего имущества в исправном состоянии и обеспечения функционирования всех инженерных систем, устройств и оборудования многоквартирного дома.

3.1.1. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования.

3.1.2. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований проекта, нормативно-технических документов.

3.2. Состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется Перечнем работ (Приложение № 3 к настоящему Договору).

3.3. Границей ответственности Управляющей организации (граница эксплуатационной ответственности), после которой полную ответственность несут Собственники, является:

- На системах горячего и холодного водоснабжения - запорная арматура на ответвлении от стояка (первый вентиль);
- На системе канализации - плоскость раструба тройника (на резке в стояк);
- По электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения и входная дверь в квартиру (жилое помещение);
- По приборам учета – все индивидуальные (поквартирные) приборы учета, используемые собственниками (нанимателями) в целях расчета по показаниям таких приборов за предоставленные коммунальные услуги, находятся в собственности граждан занимающих (использующих) данные помещения, соответственно обязанность по своевременной проверке, замене и сохранности лежит на этих гражданах, в не зависимости от места их установки.

3.4 Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом. Техническое состояние и состав общего имущества на момент заключения договора управления указано в Приложении № 1 к Договору.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Обязанности Управляющей организации:

4.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с «01» сентября 2019 года, и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников многоквартирного дома.

4.1.2. Организовать или выполнить работы по содержанию и текущему ремонту, для безопасной эксплуатации общего имущества, и от своего имени заключить договоры на

предоставление жилищных и коммунальных услуг с целью обеспечения жилищными и коммунальными услугами собственников и пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, в объемах соответствующих степени благоустройства многоквартирного дома. В случае, если собственниками многоквартирного дома принято решение об оплате какого-либо ресурса на прямую поставщику такого ресурса, договор на подачу ресурса заключается между Собственником и поставщиком ресурса.

4.1.3. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, оформлять по результатам осмотра акты (далее акты осмотра), и передавать акты осмотра на рассмотрение общего собрания Собственников, для принятия решения о проведении текущего ремонта, утверждения перечня и стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на соответствующий год.

4.1.4. Осуществлять контроль за качеством выполняемых подрядчиками работ, производить их оплату в соответствии с заключенными договорами.

4.1.5. Организовывать сбор платы за содержание, ремонт общего имущества дома и за коммунальные услуги от Собственников и последующее их перечисление поставщикам жилищных и коммунальных услуг.

4.1.6. Содержать общее имущество в многоквартирном доме, обеспечивающее его безопасную эксплуатацию.

4.1.7. Контролировать внесение Собственниками помещений и нанимателями жилых помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.1.8. Выполнять ремонт общего имущества для устранения аварий, для выполнения предписаний контролирующих органов и судебных решений без решения органа управления домом.

4.1.9. Представлять в орган управления многоквартирным домом по его запросу в письменном виде отчет по поступившим и использованным средствам, но не реже, чем один раз в квартал. Ежегодный отчет за предыдущий год предоставляется не позднее 01 апреля текущего года.

4.1.10. Сдавать налоговые отчёты и в фонды при нулевом балансе.

4.1.11. Выполнять следующие функции по управлению общим имуществом данного многоквартирного дома:

- оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку, оформление и выдача выписок из домовой книги;

- оформление и выдача справок о составе семьи и иных справок установленной формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложено на управляющие организации;

- оформление документов на выдачу паспорта гражданину по достижении 14 лет, при утрате паспорта, в связи с переменной фамилии, имени, отчества, либо принятием гражданства Российской Федерации;

- начисление платежей, установленных договором через ООО «ОИРЦ», обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным;

- осуществление контроля за показаниями приборов учёта коммунальных услуг;

4.1.2. На основании обращений Собственников, либо лиц, привлечённых Собственниками к выполнению работ по содержанию их имущества (внутриквартирное газовое оборудование (при наличии), домофоны, телевизионные антенны коллективного пользования, Системы кабельного приёма телевидения и т.п.), производить при наличии такого решения Собственников, оформленном в соответствии с действующим законодательством, начисление в едином платежном документе соответствующих платежей, при условии возмещения Управляющей организации расходов по начислению, сбору и перечислению указанных платежей и при наличии установленной Законом РФ и технической возможности начисления данных платежей. При этом, Управляющая организация вправе запросить документы (протокол общего собрания, договор и т.д.),

являющиеся основанием для начисления указанных платежей.

4.1.13. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.14. Управляющая организация отчитывается перед ТСН, Собственниками не реже одного раза в год, с даты начала действия договора, по выполненным объемам работ и услуг по техническому, санитарному, противопожарному состоянию общего имущество многоквартирного дома, работе систем и оборудования, нарушениям жильцами действующих норм и правил и о принятых мерах по их устранению, а также по объемам неплатежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности. В случае, если по истечении 10-ти дней после размещения соответствующего объявления в доступных для обозрения Собственников месте, о проведении отчетного собрания, ТСН не уведомило в письменном виде Управляющую организацию о готовности провести такое собрание, с указанием в таком уведомлении даты и времени проведения отчетного собрания, то Управляющая организация размещает такой отчет в доступных для ознакомления ТСН, Собственников местах, и на своем официальном Интернет-сайте uk-kalugateploset.ru, а также на Федеральных сайтах, в том объеме, которые предусмотрены для раскрытия информации на таких сайтах. Размещение отчета в случае не уведомления Управляющей организации о готовности провести отчетное собрание будет считаться исполнением Управляющей организацией своих обязанностей в соответствии с п.4.1.14 настоящего Договора.

4.1.15. Обеспечивать Собственников коммунальными услугами установленного уровня, качества, в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

4.1.16. Устанавливать размер платы за коммунальные услуги в соответствии с ценами и тарифами, определенными стандартами и(или) нормативами потребления коммунальных услуг, утвержденными соответствующими органами.

4.1.17. Информировать в письменной форме (на оборотной стороне единого платежного документа на оплату ЖКУ либо в средствах массовой информации либо иным способом) Собственника об изменении размеров установленных платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим договором, не позднее чем за тридцать календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи. При изменении тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса (поставщиков услуг) в установленном порядке на очередной период их действия стоимость соответствующей услуги для потребителей и размер ее платы устанавливается с момента, указанного в нормативном документе органа, уполномоченного в области регулирования тарифов и установления надбавок к ним.

4.1.18. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома;

4.1.19. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб ТСН, Собственников помещений многоквартирного дома и принимать соответствующие меры для устранения выявленных обоснованных замечаний в работе Управляющей организации.

4.1.20. Самостоятельно или с привлечением иных юридических и физических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по управлению, эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Права Управляющей организации:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по

управлению многоквартирным домом.

4.2.2. Проводить в порядке и сроки, установленные законодательством, проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб;

4.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных услуг согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;

4.2.4. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг по среднему объему потребления за последние три месяца предшествующих месяцу, в котором Собственником не представлены показания приборов учета, а при отсутствии приборов учета с использованием утвержденных в порядке установленном действующим законодательством нормативов потребления коммунальных услуг, с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления собственником сведений о фактических показаниях приборов учета;

4.2.5. Приостановить предоставление жилищных услуг в случае задержек в оплате Собственниками и нанимателями.

4.2.6. Требовать от Собственников и Потребителей возмещения причиненного ущерба в установленном законом порядке при нарушении условий эксплуатации инженерного и иного оборудования по вине Собственников или Потребителей.

4.2.7. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления Собственника (Потребителя коммунальных услуг) в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника (Потребителя коммунальных услуг) к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
- использования Собственником (Потребителем коммунальных услуг) бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;
- получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

б) предварительно уведомив об этом Собственника (Потребителя коммунальных услуг), в случае:

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

- неполной оплаты Собственником (Потребителем коммунальных услуг) коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги, предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем по истечении 3-х рабочих дней приостановлено, либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

Под неполной оплатой Собственником (Потребителя коммунальных услуг) коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

Предупреждение (уведомление) об ограничении/приостановлении предоставления коммунальной услуги направляется по почте заказным отправлением или вручается под расписку потребителю, либо совершенному члену его семьи. Собственник считается уведомленным о предстоящем ограничении/приостановлении коммунальной услуги в т.ч. и в случае отказа от получения предупреждения (уведомления) под роспись, и в случае отказа от получения заказного письма (в т.ч. при неявке за почтовым отправлением после доставки извещения с приглашением на объект почтовой связи для получения почтового отправления).

В случаях внесения Собственниками (Потребителя коммунальных услуг) и пользователями помещений многоквартирного дома платы за коммунальную услугу непосредственно ресурсоснабжающей организации, установленный настоящим пунктом договора порядок предварительного уведомления Собственника об ограничении/приостановлении предоставления коммунальных услуг в случае их неполной оплаты применяется также и ресурсоснабжающей организацией, если иной порядок предварительного уведомления не установлен соглашением между ресурсоснабжающей организацией и Собственником.

4.2.8. Начислять пеню при внесении Собственниками и нанимателями платы за жилое помещение и коммунальные услуги с нарушением сроков либо не внесении платы.

4.2.9. Проводить осмотр общего имущества в помещении Собственников в присутствии Собственников или их представителей.

4.2.10. Предлагать перечень работ по текущему ремонту по итогам плановых осмотров для принятия решения Собственниками.

4.2.11. Предлагать договорную стоимость работ по текущему ремонту, выполняемого по решению общего собрания Собственников.

4.2.12 Не выполнять ремонт общего имущества, принятого общим собранием Собственников, при несогласии со стоимостью ремонта, кроме аварийных работ .

4.2.13. 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.

4.2.14. Вносить предложения по улучшению и повышению качества обеспечения граждан жилищными и коммунальными услугами, изменению перечня работ по содержанию, ремонту и коммунальных услуг.

4.2.15. Взыскивать с Собственника(ов) в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг в рамках настоящего Договора и судебных расходов.

4.2.16. Производить начисления в едином платежном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг Собственникам или в отдельных счетах ТСН за выполнение непредвиденных работ, не предусмотренных в перечне работ и стоимости по настоящему договору, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу ТСН, Собственников и пользователей, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшение качества и перебоев в предоставлении коммунальных услуг.

4.2.17. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы осуществлять начисление, обработку и перечисление платежей Собственников за жилищно-коммунальные услуги. При этом должны быть соблюдены нормы Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Обязанности Собственников (ТСН):

4.3.1. Поддерживать общее имущество дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других Собственников помещений и нанимателей жилых помещений, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества дома и придомовой территории.

4.3.2. Участвовать в расходах на управление, содержание и ремонте общего имущества дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем ежемесячного внесения платы за коммунальные услуги.

4.3.3. Участвовать в расходах на ремонт общего имущества подъезда, в котором имеется помещение собственника, соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество подъезда по решению общего собрания собственников жилых помещений подъезда.

4.3.4. Утверждать стоимость ремонта общего имущества Собственниками.

4.3.5. Контролировать качество оказываемых услуг и выполняемых работ по настоящему договору.

4.3.6. Подписывать акты выполненных работ Председателем ТСН либо членом правления ТСН, уполномоченным на подписание актов Председателем ТСН, утверждённым Собственниками или лицом, подавшим заявку.

4.3.7. Принимать решения по ремонту общего имущества Собственниками, предусмотренные действующим законодательством.

4.3.8. Нести материальную ответственность за принятые решения и за отказ принятия решений, предусмотренные действующими законодательными.

В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать предоставленные по Договору услуги и выполненные работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, техническое обслуживание, а также коммунальные услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе оплату коммунальных услуг, приходящихся на места общего пользования многоквартирного дома.

4.3.9. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных платежей, в том числе при осуществлении ремонтов, при этом оплата

распределяется на всех Собственников (пользователей) помещений многоквартирного(ых) дома(ов) использующих данную контейнерную площадку, на которой и в пределах пяти метров около которой допущено скопление крупногабаритных и строительных отходов.

4.3.10. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании принадлежащего ему помещения (помещений) и общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.11. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении (а также временно (более пяти календарных дней) проживающих без регистрации), об имеющихся в соответствии с законодательством льготах, для расчетов платежей за услуги по настоящему Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих (по результатам регистрации).

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации личные данные ФИО, паспортные данные и т.п.) нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации копию свидетельства о государственной регистрации права (договора купли-продажи жилого помещения (аренды, найма, иного гражданско-правового договора либо копию вступившего в законную силу решения суда о признании за лицом права собственности на помещение) и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.12. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, в период с 9-00 до 21-00 для осмотра и контроля за техническим состоянием приборов учета и проверки (снятия) показаний приборов учета, а также выполнения необходимых ремонтных работ на внутридомовых инженерных системах, оборудовании и общем имуществе многоквартирного дома, а в случае аварийных ситуаций (залив, протечки или иных чрезвычайных ситуаций) – в любое время суток. Управляющая организация уведомляет Собственника о необходимости предоставления доступа в его жилое помещение путем уведомления его (в т.ч. посредством телефонной связи) не менее, чем за 2 (два) дня до предполагаемого предоставления доступа, кроме аварийных ситуаций, требующих немедленного предоставления доступа.

4.3.13. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины потребляемой мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, 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 компанией.

4.3.14. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику(ам) и лицам, проживающим в многоквартирном доме услуг в рамках настоящего Договора.

4.3.15. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с соответствующими уполномоченными органами и службами.

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

4.3.17. Использовать только приборы учета, прошедшие поверку в установленном порядке. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты

коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным действующим законодательством.

4.3.18. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без письменного согласия Управляющей организации.

4.3.19. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.20. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла и прочих коммуникаций.

4.3.21. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания индивидуальных приборов учета.

4.3.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.23. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ, действующими нормативными актами Правительства РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления и настоящим Договором.

4.3.24. В случае планируемого изменения линейной схемы размещения электроприборов в помещении, предусмотренной проектом, собственник обязан обеспечить согласование новой линейной схемы за свой счет с организацией энергонадзора.

4.3.25. Переоборудование и(или) перепланировка помещения должна производиться собственником только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и(или) переоборудования в соответствии с действующим законодательством.

Собственник обязуется не осуществлять перепланировки и(или) переоборудования, принадлежащего ему помещения без письменного уведомления Управляющей организации и без наличия соответствующего разрешения компетентных государственных и(или) муниципальных органов (то есть самовольно). В числе прочего Собственник не вправе самовольно осуществлять переустройство помещения, переоборудование инженерных сетей, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, установку наружных технических средств.

В частности, Собственник обязан не осуществлять действий, которые ведут к:

- нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
- нарушению в работе инженерных систем и(или) установленного на нем оборудования, в т.ч. стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения (до вентилей на вводах в квартиру); полотенцесушителя; стояков, трубопроводов и отопительных приборов; несанкционированное присоединение к стояку дополнительных отопительных приборов, установка непредусмотренных устройств различной конструкции, регулирующих теплоотдачу; нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.); штробление и вырезания в несущих монолитных конструкциях зданий;
- ухудшению сохранности и внешнего вида фасада, кровли;
- нарушению противопожарных устройств и средств экстренной эвакуации (в том числе пожарных балконных лестниц при их наличии по проекту);
- загромождению крупногабаритными предметами путей эвакуации;
- ухудшению условий эксплуатации помещений и проживания всех или отдельных жильцов.

4.4. Права Собственника (ТСН):

4.4.1. Пользоваться общим имуществом дома.

4.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещений, в том числе помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном действующим законодательством порядке.

4.4.3. Предлагать стоимость ремонта общего имущества Собственниками, кроме случаев, указанных в настоящем Договоре.

4.4.4. Предлагать исполнителей работ по текущему ремонту по решению Собственников или по заявке Председателя ТСН на условиях по настоящего Договора.

4.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией условий настоящего Договора.

4.4.6. Принять решение общим собранием Собственников по оплате за коммунальные услуги непосредственно поставщикам коммунальных услуг по заключённым Управляющей организацией договорам.

4.4.7. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, не причиняющие вреда их имуществу и безопасные для жизни и здоровья.

4.4.4. Получать от Управляющей организации акты о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, акты о заливе, иные акты, в т.ч. и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

4.4.5. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условиях, их предоставления (выполнения), изменении размера и порядка платы за коммунальные услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

4.4.6. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

4.4.7. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги за период их предоставления ненадлежащего качества по настоящему Договору;

4.4.8. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по настоящему договору работ, а также подписывать акты приемки выполненных работ. Акты приемки выполненных работ подписываются Председателем ТСН, а в его отсутствие, кем-либо из членов правления ТСН.

4.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

5. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества.

5.1. Собственники производят оплату в рамках Договора за следующие работы и услуги:

5.1.1. коммунальные услуги (отопление, электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение) в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ;

5.1.2. коммунальные услуги, расходуемые общим имуществом (в том числе местами общего пользования), в том числе освещение мест общего пользования и придомовой территории, электроснабжение инженерных систем и оборудования, в том числе лифтов, насосов и т.п., отопление мест общего пользования, технических этажей, техподполья, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, приходящееся на общее имущество, при наличии в данном многоквартирном доме указанных коммунальных услуг;

5.1.4. управление многоквартирным домом;

5.2. Расчетным периодом является один календарный месяц.

5.3. Срок внесения платежей устанавливается в соответствии с действующим законодательством (до 25 числа месяца, следующего за расчетным) и указывается в платежном документе.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников в зависимости от стоимости работ и услуг, включённых в настоящий Договор. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей организации.

5.5. В случае не принятия Собственниками решения об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, к расчётам применяются тарифы, установленные Городской Думой г.Калуги (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ), исходя из объема работ по содержанию и текущему ремонту, указанного в приложении № 3 к настоящему Договору.

5.6. Работы и услуги по содержанию и ремонту объектов, не являющихся общим имуществом, производятся, за дополнительную плату за счёт Собственника (пользователя) данного имущества. К таким объектам относятся помещения в многоквартирном доме, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким Собственникам, инженерное оборудование в данных помещениях, а именно:

- ответвления от стояков газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка, в т.ч. радиаторы отопления;

- системы электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учёта;

- индивидуальные и общие (квартирные) приборы учёта электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения;

- установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванные, раковины, унитазы и т.д.), включая сифоны на системах канализации;

- другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных услуг исходя из показаний приборов учета. При отсутствии приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления г.Калуги.

5.8. Полученные денежные средства от собственников жилых помещений и нежилых помещений и арендаторов учитываются Управляющей организацией на едином счете, имеют целевое назначение и образуют следующие статьи:

1. статья содержания общего имущества.

2. статья ремонт общего имущества.

3. статья обслуживание общедомового имущества.

4. статья обслуживание ИТП

5. статья капитального ремонта, при наличии решения собственников о наличии решения собственников о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете дома.

5.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете – квитанции отдельной строкой и производится Собственником.

5.10. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном действующим законодательством.

5.11. В случае неисправности индивидуального прибора учета или по истечении срока его службы и (или) поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Расходы на поверку индивидуальных приборов учета, их замену в случае неисправности или несоответствия класса точности требованиям действующей нормативно-технической документации, истечения срока службы несет Собственник.

5.12. С Собственниками не согласовываются выполнение и стоимость текущих ремонтов при производстве планово-предупредительных, аварийных работ и по устранению последствий аварий, выполнение предписаний контролирующих органов власти и оформляются актами выполненных работ. К таким работам относятся: замена отдельных элементов инженерных сетей, входящих в состав общего имущества, приводящих к утечкам воды и водоотведения, устранение протечек кровли, восстановление работоспособности электроснабжения, ремонт дымоходов, вентиляции и газоходов. Управляющий оставляет за собой право не выполнять текущий ремонт при наличии задолженности за предыдущие работы, кроме устранения аварий.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, находившихся при исполнении своих служебных обязанностей.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией с третьими лицами, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, несет Управляющая организация.

6.4. При нарушении Собственником, ТСН обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате такого нарушения обязательств.

6.5. Собственник несет ответственность за нарушение санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований в соответствии с действующим законодательством.

(В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором, Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший вследствие неисполнения Собственниками обязанности по содержанию и ремонту общего имущества (непринятия Собственниками решения, об осуществлении ремонта, при наличии предложения от Управляющей организации)

6.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств, по настоящему договору

7.1. Члены правления ТСН и иные собственники вправе проверять объёмы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в том числе путём проведения соответствующей экспертизы.

7.2. Управляющая организация обязана на приемку работ приглашать Председателя ТСН либо членов правления ТСН, в его отсутствие, для осуществление приемки работ и подписания акта выполненных работ.

7.4. Правление ТСН, его Председатель и любой собственник вправе требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

8. Особые условия

8.1. Передача персональных данных собственников и иных официально проживающих в квартирах лиц допускается только по письменному требованию уполномоченных государственных органов либо органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством о защите персональных данных.

8.2. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются ТСН, Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. В регистрации жалобы (заявления) собственнику не может быть отказано. Претензии должны быть рассмотрены Управляющей организацией в установленные законом сроки.

8.3. Претензии Управляющей компании, в том числе касающиеся ненадлежащего выполнения обязательств по оплате, должны быть рассмотрены ТСН, Собственником в течение семи календарных дней со дня их получения.

8.4. Управляющая организация не несет ответственности за действия своих сотрудников в случае причинения ими убытков Собственнику или третьим лицам, если Собственник не оформлял вызов (заявку) на соответствующие работы в Управляющей организации (в т.ч. через диспетчера). В этом случае ответственность лежит на Собственнике.

8.5. Извещения и информация общего характера (не касающаяся исключительно конкретного Собственника), в том числе об изменении порядка оказания тех или иных услуг и выполнения работ, изменения прейскуранта работ и услуг, оказываемых в соответствии с действующими нормами и правилами за отдельную плату, информация об изменении платежных реквизитов, информация об изменении ежемесячных платежей и прочая подобная информация считается надлежащим образом доведенной до сведения всех Собственников, если она опубликована на официальном сайте Управляющей организации, а также размещена в местах общего пользования в холлах (подъездах) первого этажа соответствующего многоквартирного дома.

8.6. Извещения, уведомления, претензии и прочие подобные документы, имеющие отношение исключительно к конкретному Собственнику, направляются Собственнику заказным письмом либо телеграммой по адресу, указанному в настоящем Договоре. При этом отправление, направленное заказным письмом, считается сделанным на седьмой день после даты штемпеля почтового отделения места отправления. Уведомление (извещение, сообщение), переданное телеграммой, считается полученным в день отправления телеграммы.

8.7. Извещения-счета об оплате по настоящему Договору считаются сделанными и надлежащим образом полученными собственниками путем доставления извещения-счета в почтовый ящик в многоквартирном доме или посредством вручения извещения-счета под расписку Собственнику либо любому из проживающих с ним лиц.

8.8. Адрес для направления корреспонденции Собственнику может быть изменен на основании письменного сообщения Собственника с указанием нового адреса, переданного Управляющей организации лично собственником под роспись. Корреспонденция, направленная Собственнику по старому адресу по истечении двух недель с момента уведомления Собственником Управляющей организации, считается ненадлежащим образом переданной.

8.9. Заключение Собственниками помещений многоквартирного дома настоящего Договора является дачей согласия Управляющей организации на обработку персональных данных, в соответствии с требованиями закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

8.10. Договор может быть расторгнут:

- Председателем ТСН в одностороннем порядке с письменным уведомлением об этом Управляющую организацию не позже, чем за месяц;

- Управляющей организацией в одностороннем порядке при наличии задолженности превышающую более 35% за срок более одного месяца, предупредив Собственников не позже, чем за месяц;

- Управляющей организацией в одностороннем порядке при наличии обращений проживающих в контролирующие органы и органы местного самоуправления без письменной претензии к Управляющей организации, предупредив Собственников не позже, чем за месяц;

- при изменении способа управления домом;

- по соглашению сторон;

- по решению суда.

8.11. При расторжении договора Стороны на основании акта сверки компенсируют все понесенные расходы, связанные с выполнением настоящего договора.

Под такими расходами понимаются:

- стоимость произведенных, но не оплаченных работ;

- неизрасходованные средства из фондов текущего ремонта и коммунальных платежей.

- другие расходы по согласованию сторон

8.12. Управляющая организация в течении 30 дней до расторжения настоящего Договора передает в орган управления Собственников, либо иному лицу по письменному заявлению Собственников учетную, расчетную, техническую документация, материальные ценности и неиспользованные денежные средства.

8.13. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением.

9. Форс-мажор

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не зависящих от воли сторон. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор действует с 01 сентября 2019 года до 01 сентября 2020 г. в случае, если ни одна из Сторон не заявит в течение 30 дней до момента окончания действия договора о желании его расторгнуть, договор считается пролонгированным на следующий срок на тех же условиях.

10.2. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

ООО «УК «Губерния»

Юридический адрес: 248029, г. Калуга, ул.
Карачевская, д. 19, к. 2
Фактический адрес: 248030, г. Калуга, ул.
Суворова, д. 71А, оф. 121
Тел. +7(4842) 70-60-12
e-mail: info@uk-gubernia.ru
ОГРН 1184027014423
ИНН 4028067718
КПП 402801001
Банк: АО «АЛЬФА-БАНК»
р/с 40702810202130001549
БИК 044525593
К/с 30101810200000000593

Генеральный директор



С. С. Куликова

Товарищество собственников жилья ТСН-35

Юридический адрес:
г. Калуга, ул. 65 лет Победы д.35

ИНН 4027134802
КПП 402701001
ОГРН 1174027015359

Председатель ТСН



С. В. Калистратов