

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

многоквартирным домом № _____

г. Ульяновск

« _____ » _____ 2022 г.

Автономная некоммерческая организация «Центр Товариществ Собственников Жилья» (АНО «Центр ТСЖ») в лице Директора Васильева Виктора Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «Мост» в лице председателя Правления Артемовой Лилии Станиславовны, действующей на основании Устава, далее по тексту «ТСЖ», а вместе именуемые Стороны заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме 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, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (электрическая энергия, отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг включающий в себя:

- техническое обслуживание дома;
- затраты по управлению многоквартирным домом;
- обслуживание вентиляционных каналов;
- еженедельная уборка лестничных клеток, коридоров;
- уборка территории, мусоропроводов, мусорокамер;
- техническое обслуживание лифтов;
- техническое освидетельствование лифтов;
- промывка системы центрального отопления;
- обслуживание общедомовых приборов учета;
- поверка общедомовых приборов учета;
- обслуживание дымовых и вентиляционных каналов;
- проведение электроизмерений;
- механизированная уборка территории;
- электроэнергия при содержании общего имущества МКД

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации здания с целью устранения неисправностей.

Ремонт котельного оборудования – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации котельного оборудования с целью устранения неисправностей.

Благоустройство придомовой территории – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий по благоустройству общедомового имущества.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.
- 1.2. Целью Договора является управление многоквартирным домом расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Хлебозаводская, д. 6, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Управляющая организация, для возмездного управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Хлебозаводская, д. 6 обязуется в течении согласованного Договором срока в интересах и за счет ТСЖ оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- ТСЖ поручает Управляющей организации, а Управляющая организация принимает на себя обязательства выступить в качестве Агента и за вознаграждение заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг от имени Управляющей организации, но в интересах и за счет ТСЖ. По сделкам (договоры на поставку коммунальных услуг) совершенным Управляющей организацией с третьими лицами (поставщиками коммунальных услуг) от своего имени и за счет ТСЖ приобретает права и становится обязанной Управляющая организация. При этом Собственники напрямую получают коммунальные услуги от поставщиков коммунальных услуг, с которыми Управляющей организацией заключены договоры.
- 2.2. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:
- 2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома;
- 2.3.2. Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме;
- 2.3.3. Обработка персональных данных, ведение лицевых счетов Собственников и Нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, расчет на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей; предоставление услуг паспортного стола;
- 2.3.4. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;
- 2.3.5. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома;
- 2.3.6. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;
- 2.3.7. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;
- 2.3.8. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;
- 2.3.9. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.
- 2.4. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом в соответствии с решением общего собрания собственников и нормами Жилищного законодательства. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников от имени и в интересах собственников, после принятия соответствующего решения собственниками в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

2.5. Стороны настоящего договора устанавливают способ извещения Собственника по вопросам связанным с заключением, исполнением настоящего Договора, а так же по любым вопросам связанным с содержанием и ремонтом общего имущества МКД, предоставления коммунальных услуг, проведением текущего ремонта путем размещения информации на информационных стендах установленных внутри или снаружи подъезда МКД или на сайте Управляющей организации.

Собственники, иные лица пользующиеся помещениями в данном доме считаются извещенными по истечении 5-ти дней с момента размещения такой информации на информационных стендах, расположенных в общественных местах (внутри или снаружи подъезда) или на сайте Управляющей организации.

2.6. Собственник, иное лицо, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть размещено на информационных стендах установленных внутри или снаружи подъезда МКД или на сайте Управляющей организации.

2.7. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме лицом, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных стендах установленных внутри или снаружи подъезда МКД или на сайте Управляющей организации, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

2.8. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.

2.9. Условия настоящего Договора являются обязательными для исполнения всеми собственниками МКД, в том числе и теми, кто не участвовал в принятии данного решения, голосовал против.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан;
- доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений;
- поддержания архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- освещение помещений общего пользования;
- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

3.1.3. Предоставлять Собственнику на законных основаниях пользующимся помещением(ями) коммунальные услуги:

Электроснабжение;

Холодное водоснабжение;

Горячее водоснабжение;

Водоотведение;

Отопление;

а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

Размер платы за коммунальные ресурсы по холодному, горячему и электро – снабжению осуществляется по показаниям приборов учета введенных в эксплуатацию на основании Акта, предусмотренного Приложением № 4.

3.1.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества в соответствии нормативными правовыми актами Российской Федерации. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.5. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему ремонту конструкций;
- акты осмотра, электрического, и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

3.1.6. При проведении работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.7. Предупреждать Собственников о необходимости проведения ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома.

3.1.10. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.11. Представлять по требованию Собственников документы по расходованию средств на содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.1.12. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.13. Организовывать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов Собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.

3.1.14. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества Собственников помещений дома в срок, согласованный с заявителем; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников помещений дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

3.1.15. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.

3.1.16. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере путем размещения информации на информационном стенде в многоквартирном доме.

3.1.17. При нарушении сроков и качества содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых коммунальных услуг Собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесения им убытков по вине Управляющей организации или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за коммунальные услуги, возмещать нанесенные убытки, собственникам помещений. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.19. По обращению Собственников помещений многоквартирного дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем собрании Собственников помещений дома.

3.1.20. Совместно с представителями многоквартирного дома участвовать в:

- осмотрах;
- приемке завершённых работ по текущему ремонту общедомовых конструкций.

3.1.21. Производить начисление платежей, установленных в п.4 Договора, обеспечивая выставление счета-извещения в срок до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.22. Производить сбор платежей с населения за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.23. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и иных Пользователей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, Пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника, Пользователя помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения Собственником, Пользователем помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.2.4.

3.2.6. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями требований, установленных п.3.3.14. Договора.

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

3.2.9. Ежегодно индексировать размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на индекс потребительских цен, рассчитываемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации, за предыдущий год.

3.2.10. Соглашение об обработке персональных данных:

Настоящий пункт является соглашением между Управляющей организацией и Собственником, членами семьи Собственника, Пользователем, членами семьи Пользователя, иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, подписавшими настоящий Договор и одновременно является заявлением от Субъектов персональных данных на обработку их персональных данных.

В соответствии с настоящим пунктом-заявлением и ФЗ «О персональных данных» обработка персональных данных осуществляется с целью исполнения настоящего Договора и в рамках деятельности Управляющей организации по управлению МКД. Управляющая организация наделяется Субъектами персональных данных правом раскрывать и распространять персональные данные Субъектов персональных данных в связи с выполнением работ по управлению МКД, в том числе оформление счетов-квитанций содержащих персональные данные. Субъекты персональных данных дают свое согласие использовать персональные данные, в том числе:

- фамилию, имя, отчество;

- число, месяц, год рождения;

- все паспортные данные;

- место регистрации;

- место фактического проживания;

- ИНН

- размер, наличие или отсутствие задолженности, для формирования счетов-квитанций, списков должников и для выполнения Управляющей организацией иных функций связанных с управлением МКД, а так же всех требований действующего законодательства РФ.

Использовать персональные данные Субъект персональных данных так же разрешает и информационной системе для осуществления расчетов за коммунальные услуги, предоставлять персональные данные ресурсоснабжающим организациям для формирования учета и оформления квитанций за коммунальные услуги, при наличии соответствующих договоров с такими организациями.

Обязанности ТСЖ:

3.3. Члены ТСЖ и собственники помещений обязаны:

3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.3.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого/нежилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги.

3.3.6. В 10-дневный срок письменно уведомить Управляющую организацию:

о датах начала, прекращения, условиях:

- сдачи в поднаем, аренду помещений дома;
- вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение;
- разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов;
- пофамильные сведения по: поднаймаемым, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него;
- о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

3.3.7. За счет собственных средств в 10-дневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой помещений, общего имущества дома.

3.3.8. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

- осмотра приборов учета и контроля;
- осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, а при аварийных ситуациях – в любое время.

3.3.9. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более 5 суток, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.10. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.

3.3.11. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями дома.

3.3.12. Потребитель в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом Управляющую организацию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течение 30 дней со дня выхода прибора учета из строя (возникновения неисправности). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, Управляющая организация извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей Управляющей организации, за исключением случаев, когда такие представители не явились к сроку демонтажа прибора учета, указанному в извещении.

3.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.14. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;

соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;

соблюдать правила пользования лифтом;

не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

обеспечивать покой граждан и тишину:

с 13 часов до 15 часов ежедневно;

с 23 часов до 7 часов дня, не являющегося субботой, воскресеньем или нерабочим праздничным днем в Российской Федерации, и до 9 часов дня, являющегося субботой, воскресеньем или нерабочим праздничным днем в Российской Федерации, соответственно.

соблюдать правила содержания домашних животных;

бережно относиться к общему имуществу МКД, придомовой территории, объектам благоустройства, зеленым насаждениям;

другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;

использовать инженерно-техническое оборудование строго по назначению, обеспечивая его сохранность и работоспособность;

не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома, устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру превышающую технологические возможности внутриквартирного оборудования. Незаконно, в обход приборов учета использовать коммунальные услуги;

самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;

не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления);

не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

не закрывать инженерные коммуникации и оборудование не быстроразъемными конструкциями блокирующими доступ к ним и препятствующими проведению работ при устранении аварий;

устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам произошедшие по вине Собственника;

при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входу в подъезд многоквартирного дома;

соблюдать Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.3.15. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.

3.3.16. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора

3.3.17. При смене Собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

- предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену Собственника;
- рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

3.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между

Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению; обеспечивать его сохранность;

3.3.19. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

Члены ТСЖ и Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.4.3. Пользоваться общим имуществом дома, получать услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, коммунальные услуги в объемах и с качеством соответствующих действующему законодательству.

3.4.4. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.5. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением.

3.4.7. Осуществлять, в том числе в лице Правления ТСЖ контроль за соблюдением Управляющей организацией ее обязательств по Договору. В том числе согласовывать графики, планы работ по ремонту МКД, сметы, проверять объемы, качество работ и подписывать акты выполненных работ по Договору, проверять начисление оплаты, поступление и расходование средств Собственника, поступивших на счет Управляющей организации.

3.4.8. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику при условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг.

3.4.9. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.

3.4.10. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно- правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

3.4.12. Собственник или иные пользователи помещениями дома вправе по своему выбору оплачивать услуги:

- наличными денежными средствами и в безналичной форме;
- поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим Договором;
- вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;
- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения.

4.2. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги;
- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

4.3. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается на период действия договора, начиная с даты утверждения его условий на общем собрании собственников, с ежегодным индексированием на индекс потребительских цен, рассчитываемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации, за предыдущий год, принятие общим собранием собственников помещений дополнительного решения о размере платы, определяемом в вышеназванном порядке, не требуется.

Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, установленных договором, не является изменением условия договора о размере платы, а представляет собой исполнение сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в договор не требуется.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.5. Срок внесения платежей – до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

4.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.7. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

4.8. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.10. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

4.11. Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определены Правилами предоставления коммунальных услуг утвержденных Правительством РФ.

4.12. Управляющая организация информирует Собственников помещений в МКД об изменении размера платы за жилое помещение (помещения) и коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение (помещения) и коммунальные услуги в ином размере. Информирование производится путем размещения информации на информационных стендах, сайте Управляющей организации.

4.13. 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 доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 дней со дня выставления счета.

4.14. Работы по текущему ремонту выполняются согласно проекту плана, при условии наличия финансирования со стороны собственников и достаточности имеющихся денежных средств МКД для полного выполнения конкретного объема работ по текущему ремонту.

При недостаточности денежных средств заложенных в качестве неприкосновенного запаса для устранения аварийных ситуаций, денежные средства, поступившие на текущий ремонт, в первую очередь расходуются Управляющей организацией на устранение аварийных ситуаций без дополнительных согласований с Собственниками, независимо от решения членами Правления ТСЖ по последовательности выполнения текущего ремонта. К аварийной ситуации относятся ситуации, которые немедленно должны быть устранены, в том числе ремонт инженерного оборудования, ремонт кровли для устранения течи (затопления) и т. п.

Оставшиеся денежные средства МКД по статье текущий ремонт расходуются на работы по текущему ремонту согласно проекта плана текущего ремонта.

Правом на определение последовательности выполнения проекта плана текущего ремонта, конкретного объема работ, но не свыше, чем в объеме по ожидаемым к поступлению денежным средствам, общее собрание собственников МКД настоящим Договором наделяет Правление ТСЖ.

Решение о последовательности проведения текущего ремонта, объемах текущего ремонта и другие необходимые условия для проведения текущего ремонта, в рамках перечня установленного в проекте плана на выполнение текущего ремонта, должно быть подписано членами Правления ТСЖ принявшими данное решение.

В случае возникновения непредвиденной (внеплановой) и (или) аварийной ситуации Управляющая организация вправе за счет средств текущего ремонта устранять поломки, возникшие в результате аварийных непредвиденных ситуаций. Денежные средства на аварийные, непредвиденные ситуации используются во внеочередном порядке независимо от планируемого текущего ремонта.

4.15. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору определяется требованиями действующего законодательства РФ, в том числе ЖК РФ, нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Ульяновской области и города Ульяновска, регулируемыми жилищные отношения, а также условиями настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

5.2. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам помещений дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.3. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам помещений убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

5.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.5. В случае неуплаты Собственником платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до 20 числа месяца, следующего за истекшим, Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в порядке установленным жилищным законодательством.

5.6. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

5.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников (Пользователей) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников (Пользователей), вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

5.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

5.9. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.10. Собственники, наниматели, арендаторы, иные законные пользователи помещениями Собственника не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанные в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.11. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, третьих лиц, за которых Управляющая организация ответственность не несет. В том числе, несвоевременного исполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действий непреодолимой силы. Управляющая организация не несет ответственности перед собственниками, лицами, приравненными к Собственникам и не производит перерасчет за недопоставку услуг, если

в период за который предъявляется претензия или произошли недопоставки услуг у Собственника и (или) лица, приравненного к Собственнику, имелась задолженность по оплате за помещение и (или) коммунальные услуги. Данное правило не распространяется на возмещение убытков.

5.12. В соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности» (ст. 38), собственник помещения несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности.

5.13. Собственники помещений, лица приравненные к Собственникам по настоящему Договору, члены их семей несут солидарную ответственность по оплате и долгам по оплате за помещение(помещения) и коммунальные услуги. Родители несут солидарную ответственность по оплате за несовершеннолетних детей, являющихся Собственниками помещений, долей в помещениях.

5.14. 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.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома (Правлению ТСЖ) информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

Несвоевременное, некачественное предоставление коммунальных услуг оформляется Управляющей организацией с участием уполномоченных лиц актами, служащими Управляющей организации основанием для снижения размера платы за коммунальные услуги Собственникам, пользователям помещениями многоквартирного дома.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. 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.

7.3. 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.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на срок 1 год и вступает в силу с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 года включительно и считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении по окончании срока его действия.

8.2. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор.

в период за который предъявляется претензия или произошли недопоставки услуг у Собственника и (или) лица, приравненного к Собственнику, имелась задолженность по оплате за помещение и (или) коммунальные услуги. Данное правило не распространяется на возмещение убытков.

5.12. В соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности» (ст. 38), собственник помещения несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности.

5.13. Собственники помещений, лица приравненные к Собственникам по настоящему Договору, члены их семей несут солидарную ответственность по оплате и долгам по оплате за помещение(помещения) и коммунальные услуги. Родители несут солидарную ответственность по оплате за несовершеннолетних детей, являющихся Собственниками помещений, долей в помещениях.

5.14. 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.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома (Правлению ТСЖ) информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

Несвоевременное, некачественное предоставление коммунальных услуг оформляется Управляющей организацией с участием уполномоченных лиц актами, служащими Управляющей организации основанием для снижения размера платы за коммунальные услуги Собственникам, пользователям помещениями многоквартирного дома.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. 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.

7.3. 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.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на срок 1 год и вступает в силу с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 года включительно и считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении по окончании срока его действия.

8.2. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор.

проект; установка спутниковых и телевизионных антенн на фасаде здания.

Директор АНО «Центр ТСЖ»: _____ /В.А. Васильев/

Председатель Правления ТСЖ: _____ /Л.С. Артемова /

Приложение № 4

к Договору управления жилым многоквартирным домом

№ _____ по ул. Хлебозаводская, д. 6

от « _____ » _____ 202__

**АКТ
ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПРИБОРОВ УЧЕТА ХОЛОДНОЙ, ГОРЯЧЕЙ
ВОДЫ И ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ**

г. Ульяновск

" _____ » _____ 202__ г.