

ДОГОВОР

управления многоквартирным жилым домом

г. Пенза

«15» августа 2020 г.

(Общество с ограниченной ответственностью) ООО "УК Весна" в лице директора Синюгина Вадима Вадимовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая Компания**, с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья** многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пенза, проспект Победы, д. 111, Товарищество Собственников Жилья «Победа 111», в лице Председателя Правления Белянина Валерия Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Целью договора управления многоквартирным домом является обеспечение благоприятных условий проживания граждан и размещения юридических лиц; надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме; решение вопросов пользования указанным имуществом; а также предоставление коммунальных услуг гражданам и юридическим лицам, проживающим и расположенным в доме.

1.1.1 Настоящий договор заключен на основании положений жилищного законодательства РФ и устава ТСЖ «Победа 111» Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Товарищество Собственников Жилья «Победа 111» в Многоквартирном доме по адресу: г. Пенза, проспект Победы, д. 111 комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

1.2. Понятия, используемые в договоре:

1.2.1 Многоквартирный дом – индивидуально определенное здание, состоящее из жилых и обособленных встроенных (пристроенных) нежилых помещений, которые находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также помещений, являющихся неотъемлемой частью многоквартирного дома, его инженерных сетей, и находящиеся как внутри, так и за его пределами, предназначенные для удовлетворения гражданами и юридическими лицами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием и размещением в таком здании (в том числе при наличии индивидуальные тепловые пункты (далее – ИТП), центральный тепловой пункт (далее – ЦТП), трансформаторная подстанция (далее – ТП), канализационно-насосная станция (далее – КНС)), разрешение на ввод в эксплуатацию выдано Администрацией г. Пензы.

1.2.2 Собственник помещения – физическое, юридическое лицо, муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация, обладающее помещением в данном доме на праве собственности.

1.2.3 Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

1.2.3.1 Общее имущество – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и обособленных встроенных (пристроенных) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (в том числе чердаки, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, индивидуальный тепловой пункт, узлы управления, трансформаторные подстанции, противопожарные системы, пожарные сигнализации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме), крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке и вне его (в том числе при наличии ИТП, ЦТП, ТП, КНС).

1.2.3.2 Состав общего имущества определяется техническим паспортом, Приложением № 2 к настоящему договору, исполнительной и иной технической документацией, передаваемой застройщиком Управляющей Компании по акту приемки-передачи. Состав и состояние общего имущества ежегодно описывается и подтверждается актом осмотра состава и состояния общего имущества. Форма акта определяется приказом директора Управляющей Компании.

1.2.4 Доля в праве собственности на общее имущество – доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащая собственнику помещения в этом доме; определяется как отношение площади помещения собственника к общей площади всех помещений в доме, а для собственника комнаты в коммунальной квартире – как отношение суммы площади комнаты и доли в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире к общей площади всех помещений в доме.

1.2.5 Содержание общего имущества (техническое обслуживание) – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием

многоквартирного дома, поддержанию его в пригодном для нормальной эксплуатации состоянии (работоспособности, исправности), наладке и регулированию инженерных систем.

1.2.6 Текущий ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановлению работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

1.2.7 Капитальный ремонт - комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей здания, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилого здания с установкой приборов учета тепла, воды (при наличии), электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления в соответствии с актуальными требованиями законодательства РФ.

1.2.8 Инженерное оборудование – лифтовое оборудование, внешние коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

1.2.9 Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

1.3. Настоящий договор является самостоятельным видом гражданско-правовых договоров, предусмотренных Законом, является публичным, содержит элементы договоров возмездного оказания услуг, подряда и доверительного управления.

1.4. Условия настоящего договора являются обязательными для всех собственников помещений в данном многоквартирном доме и лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая Компания по заданию Товарищества собственников жилья в течение срока договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества (перечисленному в Приложении 2) в доме согласно «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.), организовать снабжение собственников помещений в данном многоквартирном доме и лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме коммунальными услугами в соответствии с установленными нормативами и в пределах своей компетенции, а также существующих границ раздела с водоснабжающими организациями (постановление Правительства № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг»), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Товарищество собственников жилья поручает Управляющей компании заключать от их имени договоры на оказание коммунальных услуг и иные договоры для целей управления многоквартирным домом, в том числе о возмездном использовании общего имущества

2.3. Собственникам помещений в данном многоквартирном доме или лицам, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме Управляющая компания расчет платы за потребленную электрическую энергию в местах общего пользования, уличное освещение производит пропорционально площади помещений, принадлежащей названным лицам.

2.4. Собственники помещений в данном многоквартирном доме или лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, установившие индивидуальные теплосчетчики оплачивают потребленную тепловую энергию согласно показаний приборов учета с учетом потерь до приборов учета в соответствии с актуальным законодательством.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома указаны в Приложении №1, данный перечень может быть изменен путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору в порядке, предусмотренном для согласования условий настоящего договора.

2.6. В перечень оказываемых коммунальных услуг входят: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергия, отопление (при наличии).

2.7. Производство капитального и текущего ремонта общего имущества осуществляется на основании актуального законодательства РФ и решений общих собраний собственников помещений в данном многоквартирном доме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к

настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учёта заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.

3.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации, а так же SMS уведомления на номер телефона, указанный в настоящем договоре.

3.1.6. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.9. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.11 настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

3.1.10. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу <http://pss58.ru/> в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.11. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, а так же SMS уведомления на номер телефона, указанный в настоящем договоре.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.6. После предварительного уведомления способом, предусмотренным в п. 3.1.5 настоящего договора, Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.8. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования. Собственникам, имеющим задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, может быть отказано в выдаче справок об отсутствии задолженности по лицевому счету, карточек расчетов, иной документации, связанной с исполнением обязанностей сторон по данному договору.

3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Приложении № 4 к Договору (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.10. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг), установленной Приложением №4 к Договору.

3.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего

- имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 3000 рублей за каждый месяц просрочки.
- 3.2.11.1 Требовать от собственника плату за техническое обслуживание внутриквартирного и внутриквартального газового оборудования (при наличии), согласно заключенному договору со специализированной организацией, осуществляющей техническое обслуживание газового оборудования, распределяется согласно условиям заключенного договора.
- 3.2.11.2 Требовать от собственника при наличии внутриквартирного газового оборудования, совершать периодическое техническое обслуживание, с привлечением специализированной организации, за счет собственника газового оборудования.
- 3.2.12. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.11 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 3.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на Интернет-сайте Управляющей организации, указанном в п. 3.1.10, с помощью размещения информации на оборотной стороне счет-квитанции для оплаты услуг по настоящему договору, с помощью SMS уведомления на номер телефона, указанный в настоящем договоре, а также способами, указанными в п.9.1 настоящего Договора.
- 3.2.14. Осуществлять в сроки, установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
- 3.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.
- 3.2.16. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.
- 3.2.17. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:
- а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в п.п.«а»-«в» п.9.1. настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.
- б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;
- в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.
- 3.2.18. Собственники помещений поручают Управляющей Компании заключать от их имени договоры на оказание коммунальных услуг и иные договоры, в том числе о возмездном использовании общего имущества, в этих целях наделяют Управляющую Компанию полномочием подписывать договоры от имени собственников помещений.
- 3.2.19. Управляющая организация на обратной стороне квитанции для оплаты услуг по настоящему договору имеет право публиковать любую информацию, в том числе рекламного или иного информативного характера.
- 3.2.20. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственника

- 4.1. Собственник обязан:
- 4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.
- 4.1.2. С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, вносить Плату за Услуги.
- 4.1.3. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:
- а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
- б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
- в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
- д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутримодовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещению иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

4.1.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

4.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.7. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.1.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутримодовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.10. В срок с 10 по 25 числа каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

4.1.11. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.1.12. Собственник нежилого помещения обязан согласно утвержденным нормативным актом субъекта РФ либо органа местного самоуправления Правилам благоустройства территории соблюдать правила пользования помещениями, прилегающей территорией (самостоятельный вывоз мусора; очистка территории; уборка снега и наледи; покос травы; полив газонов и зеленых насаждений и т.д.).

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

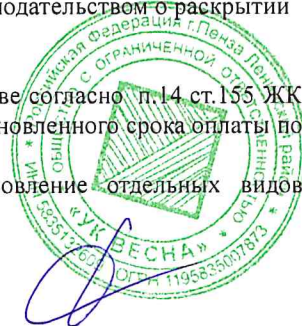
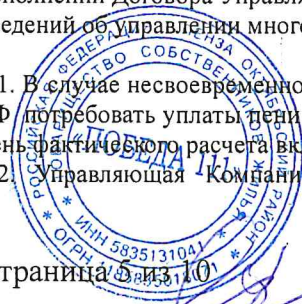
4.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае несвоевременного внесения платы за оказание услуг Управляющая Компания вправе согласно п.14 ст.155 ЖК РФ потребовать уплаты пени за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.2. Управляющая Компания вправе произвести отключение, ограничение или приостановление отдельных видов



коммунальных услуг в порядке, установленном действующим Законодательством и данным соглашением.

4.2.1. Режим ограничения подачи ЖКУ в связи с образовавшейся задолженностью по оплате платы за помещение вводится в соответствии с требованиями законодательства и положениями настоящего договора приказом директора Управляющей Компании.

4.3. Границы ответственности Управляющей Компании:

- по отоплению, горячему и холодному водоснабжению - первые разъемные соединения на трубопроводе, идущего от общего стояка в помещение

- по электричеству - по вводным клеммам автомата

- по канализации – выпуск канализации помещения в общий канализационный стояк

4.4. При неисправности установленных приборов учета индивидуального потребления коммунального ресурса, при отсутствии такого прибора, при отсутствии опломбировки приборов учета индивидуального потребления коммунального ресурса, при пользовании помещением третьими лицами, о проживании которых Управляющая Компания не уведомлена, при несанкционированном подключении к системе потребления коммунального ресурса, количество израсходованного коммунального ресурса определяется согласно действующему Законодательству РФ.

4.5. Собственникам помещений в данном многоквартирном доме или лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, имеющим задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, может быть отказано в выдаче справок об отсутствии задолженности по лицевому счету, карточек расчетов, иной документации, связанной с исполнением обязанностей сторон по данному договору.

4.6. В случае возникновения задолженности у Собственника помещений в данном многоквартирном доме или лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, по оплате жилищно-коммунальных услуг по настоящему Договору, а также задолженности по уплате обязательных взносов в фонд капитального ремонта, спор подлежит разрешению в суде по месту нахождения Управляющей Компании (по ее юридическому адресу); в случае подсудности спора мировому судье - спор передается на рассмотрение мировому судье судебного участка, включающего юридический адрес Управляющей Компании.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора составляет совокупную стоимость всех обязательных работ и услуг, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, оказываемые по настоящему договору собственникам помещений.

5.2. Цена договора включает сумму, подлежащую уплате в бюджеты соответствующего уровня в качестве налогов, а также включает компенсацию издержек и вознаграждение Управляющей Компании за выполнение работ и оказание услуг по настоящему договору.

5.3. Управляющая Компания вправе вносить изменения в действующую ставку цены договора не чаще 1 раза в год, с учетом индекса увеличения планово-договорной стоимости работ, услуг, равный размеру ставки рефинансирования, устанавливаемый ЦБ РФ, по коммунальным услугам - при изменении тарифов для населения ресурсоснабжающих организаций, утвержденных в установленном порядке регулирующим органом или каким-либо другим органом, в компетенцию деятельности которого входит вышеназванная обязанность.

5.4. Плата за помещение включает в себя плату за жилищные услуги, плату за коммунальные услуги и плату в фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

5.5. Суммарный размер цены договора (Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД) определяется на период равный 6 месяцам со дня заключения настоящего договора управления, и составляет **14,98 рублей (12,00 рублей – техническое содержание, 2,98 рублей - обслуживание лифтов)** за 1 кв.м. общей площади помещения в месяц (включая плату за работы и услуги, оказываемые непосредственно Управляющей Компанией, техническое обслуживание лифтов).

5.6.1. Дополнительно отражается в качестве отдельной позиции (строчки) в платежном документе:

5.6.1.1 за дополнительные услуги по приобретению, установке, содержанию и ремонту общедомового имущества, не предусмотренные в настоящим договором, но установленные решением общего собрания собственников помещений (при наличии): в порядке, предусмотренном протоколом общего собрания собственников и принятом на основании этого протокола приказа директора Управляющей Компании;

5.6.1.2 за вывоз крупногабаритного мусора (при наличии): пропорционально площади приобретенного помещения, согласно условиям заключенного договора на вывоз крупногабаритного мусора и акту выполненных работ;

5.6.1.3 за коммунальные услуги в соответствии с Законодательством РФ и тарифами, установленными на территории Пензенской области;

5.6.1.4 плата в фонд капитального ремонта многоквартирного дома услуги в соответствии с Законодательством РФ и размером обязательного взноса, установленного на территории Пензенской области, начисляется и выставляется в платежном документе на специальный счет, принадлежащий Товариществу собственников жилья «Победы 111»;

5.6.1.5 плата за обслуживание домофонной системы (из расчета **35 рублей** с помещения в месяц);

5.6.2. Денежные средства, полученные Управляющей Компанией в результате экономии, по договорам о возмездном использовании общего имущества, проведения энергосберегающих мероприятий, используются на нужды содержания общего имущества собственников помещений в этом доме.

5.7. Управляющая Компания по заявлению Собственника помещений в данном многоквартирном доме или лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, оказывает дополнительные платные услуги. Стоимость работ утверждена приказом директора Управляющей Компании.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется согласно действующим тарифам, исходя из фактического потребления, определяемого по квартирным и общим приборам учета.

5.9. Платежные документы собственникам помещений в данном многоквартирном доме или лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, доставляются сотрудниками Управляющей Компании в почтовые ящики, расположенные в подъездах

многоквартирного дома. По заявлению собственника для оплаты жилищно-коммунальных услуг дополнительный платежный документ ему предоставляют на электронную почту или иным согласованным с собственником способом.

5.10. Собственники помещений оплачивают Управляющей Компании услуги по настоящему договору на основании выставляемых Управляющей Компанией платежных документов в течение 5 рабочих дней со дня направления платежных документов в почтовые ящики по адресу: г. Пенза, проспект Победы, д. 111. Платежные документы формируются и отправляются в адрес Собственников помещений не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.11. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчётов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчётов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

5.12. В стоимость услуг по настоящему договору входит консультирование Товарищества собственников жилья «Победа 111» по юридическим вопросам управления многоквартирного дома, оформления и подачи бухгалтерской отчетности в ФСС, ПФР, ФНС и другие обязательные отчеты в органы исполнительной власти.

6. СРОК ДОГОВОРА

6.1. Собственник помещения в многоквартирном доме, получивший проект договора, содержащего перечень предоставления коммунальных услуг, при отсутствии у него разногласий обязан в течение 30 дней со дня его получения передать исполнителю по месту его нахождения второй экземпляр договора с приложением копий следующих документов: документ, подтверждающий право собственности (Свидетельство о Гос. Регистрации, а при его отсутствии акт приема-передачи; договор купли-продажи; договор цессии и т.д.); документ, подтверждающий личность собственника жилого помещения.

6.2. Настоящий договор заключен сроком на шесть месяцев и действует с момента подписания его сторонами. В части оплаты жилищно-коммунальных услуг действие договора распространяется с момента принятия жилого помещения от Застройщика или регистрации права собственности.

6.3. Если ни одна из сторон не известит другую сторону за один месяц о расторжении договора, договор считается пролонгированным на тот же срок.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному требованию одной из сторон с уведомлением другой стороны не менее, чем за один месяц.

8.2. Управляющая компания направляет ТСЖ «Победа 111» уведомление о расторжении договора спустя один рабочий день со дня принятия решения общего собрания собственников о выборе формы управления названным многоквартирным домом, либо спустя три рабочих дня со дня опубликования в установленном действующим законодательством РФ порядке сведений о состоявшемся конкурсе по выбору управляющей организации для управления названным многоквартирным домом.

8.3. В случае, если одна сторона на момент расторжения договора не выполнила полностью свои обязанности по настоящему договору, договор действует до момента полного исполнения своих обязательств стороной, не выполнившей свои обязательства.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9.2. Один экземпляр хранится в Управляющей Компании, второй хранится у Товарищества собственников жилья.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ:

Приложение №1 Перечень работ и услуг, оказываемых собственникам по договору на управление многоквартирным домом.

Приложение №2 Состав общего имущества жилого многоквартирного дома

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ООО «УК Весна»

Юр. адрес, почт. адрес: 440008, г. Пенза, ул. Ключевая, д.99, офис 6.4

Тел. 45-85-11 Электронная почта

ukvesna58@yandex.ru

р/с 40702810548000008232 в Пензенском отделении

№ 8624 ПАО Сбербанк,

к/с: 3010181000000000635, БИК: 045655635

ИНН 5835132609, КПП 583601001, ОГРН 1195835007873

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

ТСЖ "ПОБЕДА 111"

Юридический адрес

440047, Пензенская обл., г. Пенза, пр-кт Победы, 111

Почтовый адрес

440047, Пензенская обл., г. Пенза, пр-кт Победы, 111

ОГРН 1185835018071

ИНН 5835131041

КПП 583501001

Наименование банка ПЕНЗЕНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
N8624 ПАО СБЕРБАНК

Расчётный счёт 40703810048000000739

Корреспондентский счёт 3010181000000000635

БИК 045655635

Телефон 8(8412) 700-511

E-mail: nic-sur@mail.ru

Председатель правления ТСЖ "ПОБЕДА 111"



Директор ООО «УК Весна»





Синюгин В. В.



Белянин В.С.

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг, оказываемых по настоящему договору управления многоквартирным домом.

1. Уборка общих помещений и придомовой территории:

- сухая уборка лестничных площадок, маршей и коридоров – ежедневно;
- влажная уборка первых этажей – ежедневно;
- влажная уборка лестничных площадок, маршей и коридоров - 1 раз в две недели;
- посыпка придомовой территории противогололедными составами – по мере необходимости;
- очистка придомовой территории от снега – по мере необходимости;
- очистка придомовой территории от мусора – ежедневно;
- очистка урн - ежедневно;
- очистка водостоков – по мере необходимости;
- удаление с крыш снега и наледей- по мере необходимости;
- очистка кровли от мусора, грязи, листьев – 1 раз в 6 месяцев.

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы:

- обслуживание Централных и Индивидуальных тепловых пунктов – в соответствии с Правилами эксплуатации тепловых энергоустановок;
- периодические осмотры систем ГВС, ХВС, СО, КС - по мере необходимости;
- ревизия запорной арматуры, кранов, вентилях – четыре раза в год, по графику;
- промывка системы центрального отопления (при наличии) – по мере необходимости;
- поверка, ремонт, замена приборов учета энергоресурсов в местах общего пользования – по мере необходимости;
- очистка грязевиков, воздухоотделителей – один раз в год;
- прочистка трубопроводов – по мере необходимости;
- прочистка системы канализации – по мере необходимости;
- откачка воды в подвале – по мере необходимости.

3. Эксплуатация электрического оборудования:

- техническое обслуживание трансформаторной подстанции (при наличии);
- периодический осмотр и ревизия электросетей – 2 раза в год, по графику;
- замена перегоревших ламп при входах в подъездах, на технических этажах, перед входом в лифтовую шахту на каждом этаже – по мере необходимости.

4. Конструктивные элементы жилого дома:

- периодические осмотры жилого дома – два раза в год;
- периодические осмотры крыш, чердаков, подвалов– по мере необходимости;
- восстановление запирающих устройств в техподполья, подвалы, чердаки, выходы на кровлю – по мере необходимости;
- периодические проверки вентканалов – по мере необходимости;
- устранение завалов дымоходов и вентканалов - по мере необходимости;
- санитарная обработка технических подвалов – по мере необходимости;
- обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств – по мере необходимости;
- закрытие, раскрытие продухов – два раза в год;
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и покрытий парапета, а также трубопроводов водоотводящих устройств – по мере необходимости;
- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах- по мере необходимости.

5. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий:

- восстановление нумерации подъездов, этажей, домов, названия улиц – по мере необходимости;
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений – по мере необходимости;
- покос травы на газонах, полив насаждений - по мере необходимости;
- озеленение территории;

6. Аварийное обслуживание ИС:

- обеспечение работы единой дежурно-аварийной службы– круглосуточно; тел.: 45-85-11;
- укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома – по мере необходимости;
- при обнаружении признаков повреждения элементов жилого дома принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждение дальнейшего развития деформации – по мере обнаружения;
- устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ГВС, СО, КС – по мере обнаружения;
- ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования в местах общего пользования – по мере необходимости.

От Управляющей Компании
Директор ООО «УК Весна»

В. В. Синюгин



Председатель правления ТСЖ «Победы 111»

/В. С. Белянин



**Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Пенза, проспект Победы, д. 111**

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). 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 многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Пенза, проспект Победы, д. 111 (согласно техническому паспорту на жилой дом):**

Год постройки: 1982 г.

Общая площадь помещений в собственности: 16 137,3 м²

З/У № 58:29:1007002:358

Площадь общедомового имущества (включая лестничные клетки, коридоры, помещения инженерно-технического назначения, и т. д.) 2018,9 м².

лестницы – 8 шт.,

лифты: 8

крыша - мягкая кровля, стены - кирпичные с утеплителем, перекрытия- железобетонные инженерные коммуникации, 1 Индивидуальный тепловой Пункт, 1 водомерный узел, иное обслуживающее помещение в данном доме (технические подвалы), иное оборудование, обслуживающее более одного помещения. водопровод, канализация, электроосвещение, лифты, 2 ВРУ.

Водоснабжение осуществляется от существующей водопроводной камеры.

Отопление осуществляется от существующей тепловой камеры до ввода в дом.

Энергоснабжение осуществляется от ТП № _____, находящейся в собственности ЗАО «ПГЭС».

От Управляющей Компании
Директор ООО «УК Весна»

В.В. Синюгин

М.П.



Председатель правления ТСЖ «Победы 111»

В. С. Белянин

М.П.

