

ДОГОВОР № 06/2019-УКСЦ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Димитровград

«01» июля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Соцгород», в лице директора Куликова Артема Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»**, с одной стороны, и

Товарищество собственников недвижимости «пр. Ленина, д.37А», в лице Председателя правления Ивановой Александры Сергеевны, действующей на основании решения Правления (Протокол №6/н от «23» октября 2017 г.) и в соответствии с Уставом, именуемое в дальнейшем **«ТСН»**, с другой стороны, именуемые далее **«СТОРОНЫ»**, заключили настоящий ДОГОВОР о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий ДОГОВОР заключается в отношении многоквартирного дома №37 «А» по пр. Ленина.

1.2. Условия настоящего ДОГОВОРА утверждены общим собранием от «11» июня 2019 г. и являются обязательными и одинаковыми для всех собственников помещений (членов ТСН) в многоквартирном доме.

1.3. По данному ДОГОВОРУ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.4. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме принимаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном нормами Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.5. При выполнении условий настоящего ДОГОВОРА СТОРОНЫ руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, стандартом раскрытия информации о деятельности организации управляющей Многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

1.6. Выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера), вызванных обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает осуществляется управляющей организацией незамедлительно, и подлежат оплате «Собственником» по факту исполнения.

1.7. Перечни и сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства и результатами осмотров общего имущества.

1.8. Перечень и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений определяется общим собранием собственников без последующей её пролонгации.

2. Предмет ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего ДОГОВОРА — защита законных прав и интересов ТСН, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг.

2.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ по заданию ТСН обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги и коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. ТСН осуществляет контроль за соблюдением УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ условий настоящего ДОГОВОРА.

2.4. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении N 2 к настоящему ДОГОВОРУ.

3. Права и обязанности СТОРОН

3.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ обязана:

- передавать УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ или иному уполномоченному лицу показания индивидуальных приборов учета в срок не позднее 25 числа текущего месяца;

- проводить общие собрания не реже одного раза в год, согласно действующему законодательству. Сообщение о проведении общего собрания направлять каждому собственнику жилого (нежилого) помещения;

- принимать на общем собрании к рассмотрению перечень работ по текущему ремонту, предложенный УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ;

- ежегодно на общем собрании собственников помещений (членов ТСН) устанавливать размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, с учетом предложений УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ;

- при неиспользовании жилых или нежилых помещений сообщать УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника (нанимателя) в случаях аварийных ситуаций;

- предоставить доступ в жилое (нежилое) помещение специалистам аварийно-диспетчерской службы, для выполнения неотложных аварийных работ.

- не производить перенос инженерных сетей без согласования с УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой сети, дополнительные секции приборов отопления;

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнение или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не проводить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории;

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

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

- не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования 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. Ремонтные работы производить с 08:00 до 20:00 за исключением выходных дней;

- информировать УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ о проведении работ по переустройству и (или) перепланировке помещения. В случае, если переустройство и (или) перепланировка привели к изменению жилой площади помещения, незамедлительно уведомить об этом УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ;

- при проведении работ по капитальному ремонту, переустройству и (или) перепланировке помещения самостоятельно и собственными силами вывозить мусор, образовавшийся в результате ремонтных работ внутри помещения.

- исполнять требования, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

- не допускать остановку/стоянку личного автотранспорта на расстоянии, меньшем, чем 10 метров от стены дома, а также в запрещенных (не разрешенных) Правилами дорожного движения местах. При несоблюдения этого условия УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не несет ответственности за возможные негативные последствия.

- соблюдать правила содержания домашних животных.

- информировать УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ о сдаче в аренду и (или) продажу помещения.

- согласовывать на общем собрании собственников помещений пользование общим имуществом многоквартирного дома с целью размещения антенн, наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, а также, в случае необходимости, получать разрешение на такое размещение от органов власти.

3.3.3. Передать техническую документацию, ключи от общего имущества многоквартирного дома, либо позволить УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ заменить замки на общем имуществе многоквартирного дома.

3.4. ТСН вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за исполнением УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ своих обязательств по ДОГОВОРУ путем:

- получения от УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности и стоимости оказанных услуг и (или) выполненных

3.1.19. По окончании текущего ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ закрывать с участием председателя совета дома.

3.1.20. Нести ответственность за техническое состояние инженерных сетей и оборудования МКД и правильную их эксплуатацию, согласно установленным Правилам.

3.1.21. Самостоятельно направлять в адрес собственника помещения письменное оповещение, о необходимости предоставить доступ представителям УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в указанное УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ время.

3.1.22. Предоставлять членам ТСН по их письменному запросу сведений о выполненных работах и оказанных, проживающим в МКД, по настоящему договору услугах;

3.1.23. Использовать поступающие денежные средства исключительно на содержание и ремонт общего имущества ТСН, а так же на расчеты с предприятиями – поставщиками коммунальных услуг.

3.1.24. Снимать показания общедомовых приборов учета (далее – ОДПУ) в присутствии Председателя правления ТСН в сроки, определенные договором с организациями, обслуживающие ОДПУ и ресурсоснабжающими организациями.

3.1.25. Проводить мероприятия с гражданами, имеющими задолженность за жилищно-коммунальные услуги, направленные на ее снижение.

3.1.26. Предоставленный Председателем ТСН (в срок не позднее 28 февраля текущего года) реестр членов товарищества направлять в органы исполнительной власти субъектов РФ.

3.1.27. Ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе посторонним лицам, кроме специалистов, выполняющих по данному Договору работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников.

3.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему ДОГОВОРУ.

3.2.2. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в приложении №6, в зависимости от климатических условий, фактического технического состояния общего имущества, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год, по предварительному согласованию с членами правления ТСН.

3.2.3. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.4. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей за управление, содержание и ремонт общего имущества и вносить их на рассмотрение и утверждение ТСН.

3.2.5. В соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» осуществлять сбор и обработку персональных данных собственников жилых помещений, включающих в себя: имя, фамилию, отчество, дату рождения, пол, национальность, реквизиты документов удостоверяющих личность (паспортные данные, данные военного билета и т.д.), место проживания и место регистрации, данные правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, родственные связи и т.д.

3.2.6. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Использование помещений может осуществляться лично УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

3.3. ТСН обязано:

3.3.1. Не препятствовать и делать все зависящее для обеспечения выполнения требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов и нормативных актов, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;

- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

3.3.2. Самостоятельно довести до каждого собственника жилого (нежилого) помещения (в том числе и об ответственности каждого собственника за несоблюдение указанных ниже правил), на общем собрании, информацию о необходимости каждого собственника:

- своевременно и полностью вносить плату по настоящему ДОГОВОРУ согласно действующему законодательству;

- содержать в надлежащем состоянии инженерные коммуникации, входящих в состав общего имущества, расположенных в жилом (нежилом) помещении собственника. В случае обнаружения неисправностей общего имущества в многоквартирном доме, срочно сообщить об этом в УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ. В противном случае последняя снимает с себя ответственность за причинение ущерба;

работ по ДОГОВОРУ, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;

- участия в осмотрах общего имущества, проводимых УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ;
 - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ по ДОГОВОРУ;
 - предъявления к УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
 - обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
 - получения от УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ информации о состоянии расчетов за работы и услуги по ДОГОВОРУ, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
 - участия в измерениях, испытаниях, проверках УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ элементов общего имущества в многоквартирном доме;
 - присутствия при выполнении работ и услуг по ДОГОВОРУ, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
 - ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
 - составления актов осмотров технического состояния общего имущества;
 - рассмотрения отчетов;
- 3.4.2. Пользоваться административными ресурсами УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ согласно жилищному законодательству РФ.

4. Порядок определения цены ДОГОВОРА, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего ДОГОВОРА определяется:

- размером платы за содержание, ремонт и управление;
- размером платы за коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- размером платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества ежегодно устанавливается, по соглашению сторон, общим собранием и отражается в приложении № 6 к настоящему ДОГОВОРУ.

Если решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не принято, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, предоставленные на содержание общего имущества в многоквартирном доме, вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, содержащих персональные данные собственников, которые направляются собственникам до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

4.6. Услуги УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, не предусмотренные настоящим ДОГОВОРОМ, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности СТОРОН.

4.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.8. Неиспользование помещения собственником и иными лицами не является основанием невнесения платы за такое помещение.

4.9. ТСН не вправе требовать изменения размера платы, если выполнение работ и оказание услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего ДОГОВОРА, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать обязательные услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет собственников, указанные в приложении №6 к настоящему ДОГОВОРУ.

3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг и коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Качество коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.4. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.5. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома.

3.1.7. На основании заявки собственника помещения в многоквартирном доме направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) лиц.

3.1.8. Ежегодно организовывать проведение общего собрания членов ТСН;

3.1.9. В течение 30 дней со дня окончания отчетного периода (финансового года) представлять ежегодный отчет на общем собрании членов ТСН о выполнении договора управления МКД, по вопросам деятельности Товарищества, в том числе и финансовой, в связи с выполнением своих обязательств по Договору:

- размер полученных в течение отчетного года УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ от собственников средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, связанных с управлением многоквартирным домом;

- план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сведения о его выполнении и причинах отклонения от плана;

- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год;

- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества коммунальных услуг или за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год.

3.1.10. Ежегодно составлять и предоставлять общему собранию членов ТСН смет доходов и расходов ТСН на соответствующий год;

3.1.11. Осуществлять использование общего имущества дома с целью заключения договоров с третьими лицами, только на основании принятого решения собственников помещений МКД, оформленного протоколом общего собрания, с последующим перечислением, полученных денежных средств по договору, на лицевой счет многоквартирного дома.

3.1.12. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.13. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ берет на себя обязательства по подготовке и сдаче бухгалтерской и налоговой отчетности ТСН в Инспекцию федеральной налоговой службы, государственные внебюджетные фонды и органы статистики в объеме и в сроки, установленные законодательством РФ.

В случае несвоевременной сдачи отчетности по вине УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, а также сдачи некорректной и недостоверной отчетности, УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ обязана компенсировать ТСН и Председателю ТСН все штрафные санкции, пени и доначисленные налоги, выставленные Инспекцией федеральной налоговой службы, а также иными органами.

3.1.14. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

3.1.15. Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, утвержденные общим собранием Собственников. При необходимости направлять Собственникам предложения о проведении ремонта общего имущества в Многоквартирном доме с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

3.1.16. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества «Собственника», находящегося внутри его помещения.

3.1.17. Не менее одного раза в полугодие: производить осмотр общего имущества дома

3.1.18. Ежемесячно закрывать акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества с участием (оформлением) председателя совета, если работу выполняет сама УК, с визированием актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация.

с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждение ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. Расчет коммунальных услуг на содержание общего имущества производится в пределах установленного норматива.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего ДОГОВОРА СТОРОНЫ несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим ДОГОВОРОМ.

5.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не отвечает за негативные последствия и возможный ущерб, вызванный отказом ТСН от предложенного УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ перечня необходимых работ.

5.3. Собственники несут ответственность за последствия отказа в доступе в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества.

5.4. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ несет ответственность за ущерб, причиненный ТСН и третьим лицам, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном действующим законодательством, только при наличии прямой вины УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

5.5. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечения собственниками своих обязательств, установленных настоящим ДОГОВОРОМ;

- аварий, произошедших не по вине УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- брака, допущенного при строительстве.

6. Осуществление контроля за исполнением ДОГОВОРА.

Порядок регистрации фактов нарушения условий ДОГОВОРА и причинения вреда

6.1. ТСН осуществляет контроль за деятельностью УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ по исполнению настоящего ДОГОВОРА посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;

- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;

- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ;

- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- при выполнении работ и оказании услуг УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему ДОГОВОРУ.

6.2. Помимо указанных выше действий ТСН вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего ДОГОВОРА, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, по итогам месяца, в течение 30 дней, оформляет отчет и акты из фактически выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества (в соответствии с приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ №761/пр от 26.10.2015 г.) в двух экземплярах и направляет их для подписания председателю правления ТСН (уполномоченному лицу). Председатель правления ТСН (уполномоченное лицо) в семидневный срок, с даты получения, подписывает акты и возвращает один экземпляр УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, либо направляет мотивированный отказ от подписания. Если в указанный срок УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не получит подписанные акты, либо мотивированный отказ от подписания, то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

Если уполномоченное лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников помещений в многоквартирном доме (членов ТСН).

6.4. Извещение о проведении общих собраний членов ТСН (ежегодного, внеочередного) и способа уведомления о принятых на общих собраниях решений проводить путем вывешивания объявлений на первых этажах подъездов.

6.5. Принятые решения на общем собрании, оформленные протоколом подписывать председателем и секретарем общего собрания, счетной комиссией.

6.6. Место хранения протоколов общих собраний определить – в управляющей организации, Председателя ТСН и в Министерстве энергетики, ЖКК и городской среды Ульяновской области.

7. Порядок изменения и расторжения ДОГОВОРА

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего ДОГОВОРА осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Расторжение настоящего ДОГОВОРА не является для ТСН основанием прекращения обязательств по оплате произведенных УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ затрат (услуг и работ) во время действия настоящего ДОГОВОРА.

7.3. Настоящий ДОГОВОР может быть расторгнут ТСН в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников с предварительным направлением письменного оповещения (за 2 месяца до расторжения настоящего ДОГОВОРА) в адрес УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

7.4. Расчетные отношения сторон, не завершённые к моменту расторжения данного ДОГОВОРА, продолжают до их полного исполнения.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из ДОГОВОРА или в связи с ним, разрешаются СТОРОНАМИ путем переговоров. В случае если СТОРОНЫ не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из СТОРОН.

9. Форс-мажор

9.1. СТОРОНА по настоящему ДОГОВОРУ, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим ДОГОВОРом, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.2. СТОРОНА, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по ДОГОВОРУ, обязана незамедлительно известить другую СТОРОНУ о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 1 год(а) и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из СТОРОН. Все приложения к настоящему ДОГОВОРУ являются его неотъемлемой частью.

Приложения к ДОГОВОРУ:

Приложение №1 – Список собственников помещений МКД (с указанием членов ТСН);

Приложение №2 – Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом;

Приложение №3 – Порядок осуществления расчетов по ДОГОВОРУ;

Приложение №4 – Перечень услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества;

Приложение №5 – Перечень коммунальных услуг, коммунальных ресурсов, предоставляемых в целях содержания общего имущества;

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «УК Соцгород»

РФ, Ульяновская область, г. Дмитровград,

433513, ул. Жуковского, д. 2В, офис 4

ИНН 7329028813 КПП 732901001

ОГРН 1187325018033

р/с 40702810362020101167

Ф-л Ульяновский №2 ПАО Банк «ФК Открытие»

к/с 30101810122027300988

БИК 047308988

Директор

А.С.Куликов

ТСН

Председатель Правления ТСН

(уполномоченное лицо)



Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Услуги управления многоквартирными домами осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ

Перечень (услуг) работ
1. Прием, хранение и передача технической документации в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.
2. Договорно-правовая деятельность (заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, ресурсоснабжение, предоставление коммунальных и иных услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, ведение претензионной, исковой работы, вытекающих из договоров энергоснабжения и из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством. Организация и обеспечение контроля за соблюдением ресурсоснабжающими организациями технических параметров соответствующего коммунального ресурса, поставляемого в точку поставки коммунального ресурса, в том числе, по средствам контроля параметров диспетчерской службой.
3. Организация и проведение технических осмотров, обследований и (или) мониторинг технического состояния многоквартирного дома или его частей. Формирование и утверждение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Технический контроль и планирование (планирование работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме). Технический контроль за выполнением работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Обеспечение участия представителей собственников в осуществлении контроля. Обеспечение выполнения работ по подготовке многоквартирного дома к сезонным условиям эксплуатации; иная, связанная с техническим контролем и планированием, деятельность по управлению многоквартирным домом.
4. Организация и осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания в соответствии с действующим законодательством РФ.
5. Финансово-экономическая деятельность: осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств. Контроль правильности внесения данных, производимых расчетов, связанных с оплатой расходов за выполненные работы (услуги) по содержанию и ремонту

общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями договора, а также за потребленные потребителями коммунальные услуги соответствующего вида. Выполнение работ по начислениям, оформление платежных документов осуществляет специализированная организация - ООО "РИЦ-Димитровград".

6. Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме: прием жалоб, заявок и обращений по вопросам, связанным с качеством предоставляемых услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением многоквартирным домом; своевременное предоставление информации по вопросам предоставления услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе об изменении размера оплаты предоставляемых услуг; подготовка отчетов о проведенных работах для представления на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме; сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме с учетом требований о защите персональных данных. Принятие мер, обеспечивающих выполнение всеми потребителями правил пользования жилыми помещениями.

7. Организация и проведение Общих собраний собственников на основании обращения собственника(ов) об инициировании проведения Общего собрания собственников. Обеспечивает организацию и проведение общего собрания собственников в том числе: - уведомление собственников о проведении Общего собрания собственников и повестке такого собрания; - подготовку форм документов, необходимых для регистрации участников Общего собрания собственников и голосования по повестке; - возможность ознакомления собственников с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на Общем собрании собственников;- регистрацию собственников, участников Общего собрания собственников, документальное оформление решений, принятых Общим собранием собственников (если такое поручение поступит от инициатора проведения Общего собрания собственников);- доведение до собственников решений, принятых на собрании.

8. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме осуществляет специализированная организация - ООО "РИЦ-Димитровград".

Директор _____



А.С.Куликов

Председатель правления ТСН _____

Иванов Н



**Порядок
осуществления расчетов по договору**

1. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, содержание и ремонт рассчитывается в установленном порядке, определенном законодательством РФ. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, расчетов за жилищные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы, а так же иные расчеты со дня вступления в силу соответствующего нормативно правового акта.

2. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг определенными настоящим договором, установленным собственниками вознаграждением Председателя правления ТСН на период с 01.07.2019 г. по 30.06.2020 г. цена настоящего договора составляет:

- стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества – 13,65 рублей с 1 кв.м.;
- стоимость работ по текущему ремонту общего имущества — 1,00 рублей с 1 кв.м.;
- вознаграждение Председателя правления ТСН — 1,98 рублей с 1 кв.м..

Стороны:

Директор _____

А.С.Куликов

Председатель правления ТСН _____



**Перечень услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания
 общего имущества**

по многоквартирному жилому дому по пр. Ленина, 37 а

с 01.07.2019 до 30.06.2020 г.

Общая площадь, м2 в том числе	5914,7
жилая площадь, м2	5505
нежилая площадь, м2	409,7
Площадь помещений, входящих в состав общего имущества, м2 в том числе	545,69
подвал, м2	545,69
лестничная клетка, м2	
чердак, м2	
Количество квартир, ед.	107
Этажность	9
Количество подъездов	2
Количество зарегистрированных, чел.	162

№	Наименование работ и оказания услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость работ и услуг	
			в расчете за 1 м2, руб. за 1 м2	всего за 12 месяцев, руб.
1.	Содержание конструктивных элементов здания, в т.ч		0,40	28390,56
	осмотр и обследование, с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин и восстановлению	ежедневно	0,02	
	заделка продухов в цоколях зданий	в осенний период	0,03	
	смена (навеска) замков в подвалах, мусорокамерах, на технических этажах (чердаках)	по мере необход.	0,03	
	дератизация	ежемесячно	0,02	
	дезинсекция	по мере необход.	0,02	
	приведение в порядок подвальных помещений, козырьков, кровли(уборка мусора)	2 раза в год	0,02	
	контроль состояния и восстановление или замена домовых знаков	по мере необход.	0,02	
	мелкий ремонт и укрепление дверей в местах общего пользования, смена приборов (ручек, шпингалетов и пр.)	по мере необход.	0,04	
	очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторон.предметов, препятствующих стоку дождевых и талых вод	по мере необход.	0,04	
	локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	по мере необход.	0,08	
	очистка кровли, подъездных козырьков от скопления снега и наледи	по мере необход.	0,05	
	укрепление штробы внутреннего водостока	по мере необход.	0,03	
2.	Работы по содержанию системы вентиляции, в т.ч.		0,87	61749,47
	обслуживание дымовентканалов	3 раза в год	0,87	
3.	Проверка загазованности подвального помещения дома	3 раза в месяц	0,05	3420,00

4.	Содержание внутридомового инженерного оборудования, в т.ч.		0,76	53942,06
	осмотры элементов системы холодного водоснабжения, водоотведения в подвалах, на тех.этажах на лестницах и др. общедоступных местах	1 раз в 2 месяца	0,07	
	устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечение их удовлетворительного функционирования: уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников в водоразборной арматуре	по мере необход.	0,20	
	прочистка внутренней канализации	по мере необход.	0,14	
	заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках	по мере необход.	0,15	
	техническое обслуживание, метрологическая аттестация и контроль технического состояния общедомовых приборов	по мере необход.	0,20	
5.	Содержание внутридомового электрооборудования, в т.ч.		0,32	22712,45
	замеры сопротивления изоляции проводов	по графику	0,06	
	техническое обслуживание внутридомовых эл.сетей	по графику	0,09	
	устранение неисправностей электротехнических устройств	по мере необход.	0,08	
	смена и ремонт выключателей, эл.патронов, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования	по мере необход.	0,09	
6.	Проверка состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	3 раза в год	0,17	12065,99
7.	Благоустройство придомовой территории, в т.ч.		3,28	232802,59
	уборка придомовой территории		2,91	
	механизированная уборка придомовой территории	по мере необход.	0,12	
	мелкий ремонт и содержание элементов благоустройства	по мере необход.	0,05	
	содержание и обслуживание мусоропровода	6 раз в месяц	0,2	
8.	Содержание лифтового оборудования, т.ч.		2,24	158987,14
	содержание лифтов	круглосуточно	2,23	
	страхование лифтов		0,01	
9.	Аварийно-диспетчерское обслуживание		0,65	46134,66
10.	Услуги по управлению		4,12	292422,77
11.	Услуги ООО "РИЦ-Димитровград"		0,79	56071,36
	организация сервисов обмена между Программным обеспечением (ООО "РИЦ-Димитровград") и ГИС ЖКХ		0,02	
	услуги по начислению и сбору		0,27	
	услуги паспортной службы		0,31	
	услуги единой диспетчерской службы		0,10	
	формирование, печать и конвертирование платежей документов		0,09	
	Итого:		13,65	968699,04

Директор

Председатель Правления ТСН



А.С. Куликов

Приложение № 4
к договору управления
МКД № 06/2019-УЖС
от 07.07.2019.

п. 2

(лист)

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества
по многоквартирному жилому дому пр.Ленина 37а
(Протокол № 4/2019 от 11.06.19 г)

S = 5914,7 м2

Ремонт жилья				
№	Наименование работ и оказываемых услуг	Периодичность выполнения	Стоимость работ, услуг	
			в расчете на 1м2 (руб/1 м2)	всего за 11 мес. (руб)
1	Резервный фонд на ремонт общего имущества	2019г	1,00	70976,40
	Итого по текущему ремонту		1,00	70976,40
	Всего за содержание и ремонт		14,65	1039675,44

Директор


Куликов А.С.

Председатель правления ТСН





Приложение № 5 к договору управ-
ления МКД № 06/2019 - УКСИ
от 01.07.2019 г.

Перечень коммунальных услуг предоставляемых,
МКД № 37а по проспекту Ленина

Тарифы на коммунальные услуги

Наименование коммунальной услуги	Единица измерения	Тариф с 01.07.2019 до 01.01.2020*	Реквизиты услуги нормативного правового акта, тариф
Теплоснабжение	руб./Гкал	1743,84	Приказ №06-481 от 18.12.2018 г. «Об установлении тарифов на тепловую энергию, поставляемую потребителям ООО «НИИАР-ГЕНЕРАЦИЯ» на 2019 год»
Горячее водоснабжение: 1. Компонент на теплоноситель; 2. Компонент на тепловую энергию	руб./куб.м	29,53	Приказ № 06-482 от 18.12.2018 г. «Об установлении тарифов на горячую воду в открытых системах теплоснабжения (горячее водоснабжение), поставляемую потребителям ООО «НИИАР-ГЕНЕРАЦИЯ» на 2019 год» Приказ №06-100 от 28.09.2017 г. «Об установлении нормативов расхода тепловой энергии на подогрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению на территории Ульяновской области».
	руб./Гкал	1743,84	
Холодное водоснабжение	руб./куб. м	20,53	Приказ №06-486 от 18.12.2018 г. «О внесении изменений в приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области №06-528 от 14.12.2017 г.»
Водоотведение	руб./куб. м	16,26	Приказ №06-487 от 18.12.2018 г. «О внесении изменений в приказ Министерства экономического развития Ульяновской области №06-529 от 14.12.2017 г.»
Электроснабжение: Одноставочный тариф Одноставочный тариф, дифференциро- ванный по двум зонам суток: - Дневная зона - Ночная зона	руб./кВт	3,77	Приказ № 06-501 от 18.12.2018 г. «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненным к населению категориям потребителей в Ульяновской области на 2019 год.»
		4,34	
		2,20	

*Тарифы на коммунальные услуги с 01.01.2020 г. утверждаются в порядке, определенном законодательством РФ. В случае изменений в установленном порядке тарифов и расчетов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы и расчеты со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

Нормативы потребления коммунальных услуг

Наименование норматива потребления коммунальной услуги	Единица измерения	Значение норматива потребления с 01.07.2019 до 01.01.2020*	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф
Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению	Гкал на 1 кв. м. в месяц	0,0264	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области №06-43 от 18.04.2017 г. «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях на территории Ульяновской области»
Норматив потребления на горячую воду	куб. м в месяц на 1 чел	3,24	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области № 06-64 от 25.05.2017 г. «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному (горячему) водоснабжению, водоотведению в жилых помещениях на территории Ульяновской области»
Норматив потребления жилищной услуги по горячему водоснабжению на содержание общего имущества МКД	куб. м. на кв.м. общей площади помещений, входящих в состав общего имущества	0,02	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области № 06-65 от 25.05.2017 г. «Об утверждении нормативов потребления холодной(горячей) воды, нормативов отведения сточных вод в целях содержания общего имущества МКД на территории Ульяновской области»
Норматив потребления на холодную воду	куб.м в месяц на 1 чел	4,32	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области № 06-64 от 25.05.2017 г. «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному (горячему) водоснабжению, водоотведению в жилых помещениях на территории Ульяновской области»
Норматив потребления жилищной услуги по холодному водоснабжению на содержание общего имущества МКД	куб. м. на кв.м. общей площади помещений, входящих в состав общего имущества.	0,02	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области № 06-65 от 25.05.2017 г. «Об утверждении нормативов потребления холодной(горячей) воды, нормативов отведения сточных вод в целях содержания общего имущества МКД на территории Ульяновской области»
Норматив потребления на водоотведение	куб. м в месяц на 1 чел	7,56	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области № 06-64 от 25.05.2017 г. «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному (горячему) водоснабжению, водоотведению в жилых помещениях на территории Ульяновской области»
Норматив потребления жилищной услуги по водоотведению на содержание общего имущества МКД	куб. м. на кв.м. общей площади помещений, входящих в состав общего имущества	0,04	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области № 06-65 от 25.05.2017 г. «Об утверждении нормативов потребления холодной(горячей) воды, нормативов отведения сточных вод в целях содержания общего имущества МКД на территории Ульяновской области»
Норматив потребления жилищной услуги по электрической энергии на содержание общего имущества МКД	кВт.ч на кв.м. общей площади помещений, входящих в состав общего имущества	1,2650	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области №06-66 от 25.05.2017 г. « Об утверждении нормативов потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества МКД на территории Ульяновской области»

Нормативы на коммунальные услуги с 01.01.2020 г. утверждаются в порядке, определенном законодательством РФ. В случае изменений в установленном порядке тарифов и расчетов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые нормативы и расчеты со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

Директор

Председатель ТСН

А.С.Куликов

Куликов А.С.

