

с оригиналом документа он может ознакомиться в офисе ООО «Управляющая компания», от
по адресу: г. Владимир, ул. Беринского, д 14, 8.

ДОГОВОР

на оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов ТСН «Верзино» и агентирования в части оплаты коммунальных и прочих услуг

г. Владимир

«30» июня 2015 г.

Товарищество собственников недвижимости «Верзино», (далее по тексту - ТСН), именуемое в дальнейшем «Заказчик», а в отношении агентирования «Принципал» в лице членов Правления ТСН: [redacted], действующих на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «Управляющая компания «Уют», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», а в отношении агентирования «Агент», в лице директора Лапшова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, осуществления деятельности физических или юридических лиц, надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и лицам, пользующимся их помещениями в многоквартирных домах ТСН по ул. Куйбышева дома №№5,5а,5-б, 5-г,5-д (далее по тексту- многоквартирные дома ТСН).

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах ТСН, утвержденными Постановлением Правительства РФ и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими жилищно-коммунальные правоотношения.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Заказчик поручает в течение установленного срока и за плату, а Исполнитель обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах ТСН, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность. В рамках данного договора Исполнитель является исполнителем коммунальных услуг, а поставщиком этих коммунальных услуг являются ресурсоснабжающие организации (РСО).

2.2. По настоящему договору Заказчик (Принципал) поручает Исполнителю (Агенту) заключить от своего имени, в своих интересах и за счет Собственников ТСН договоры с РСО и прочими организациями в целях обеспечения, предоставления собственникам ТСН

коммунальных и прочих услуг. Исполнитель (Агент) обязуется от своего имени, но за счет собственников ТСН оплачивать счета за коммунальные и прочие услуги. Данное условие связано с тем, что Собственники ТСН фактически пользуется услугами, оказываемыми третьими лицами (поставщиками коммунальных услуг), однако соответствующие договоры на предоставление таких услуг заключены с данными организациями Исполнителем (Агентом).

2.3. В состав общего имущества многоквартирных домов ТСН, в отношении которых будет осуществляться управление входит: принадлежащие Собственникам помещения на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир или помещений, принадлежащих на праве собственности физическим или юридическим лицам либо ИП, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, 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, в соответствии со ст. 36 ЖК РФ.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирных домах ТСН и помещений Собственников ТСН являются: на системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения - отсекающая арматура (первое стыковое соединение) на ответвлениях от стояков, расположенных в квартире (нежилом помещении), или сварное соединение на стояке; на системе канализации - плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире (нежилом помещении); по электрооборудованию - выходные соединительные клеммы вводного автоматического выключателя, расположенного на этажном щитке; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения и входная дверь в квартиру (нежилое помещение).

2.5. ТСН передает в доверительное управление Исполнителю недвижимое имущество автономные котельные с входящим в них оборудованием (котлы, ГРПШ, газопровод), лифт и лифтовое оборудование, наружное освещение и кабельные линии, внешние сети водопотребления и водоотведения, относящиеся к многоквартирным домам ТСН, а Исполнитель обязуется осуществлять управление этим имуществом в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и нести ответственность перед ТСН за сохранность (только в помещениях, доступных для Исполнителя) и исправное техническое состояние указанного имущества.

2.6. С согласия Председателя ТСН и представителя многоквартирного жилого дома (члена Правления) в целях получения дополнительных доходов Исполнитель от своего имени и в своих интересах может заключать договоры с прочими физическими и юридическими лицами на использование частей конструктивных элементов многоквартирного жилого дома и мест общего пользования многоквартирных домов ТСН.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом многоквартирных домов ТСН в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах собственников в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. настоящего Договора.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – лицензии:

- оказывать ТСН услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях № 1, 2 и 3 к настоящему Договору;

- обеспечивать предоставление коммунальных услуг в необходимых объемах, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение).

Качество предоставляемых коммунальных услуг обеспечивается ресурсоснабжающими организациями в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства, Исполнитель в данных отношениях выступает в качестве Агента. Расчеты за коммунальные услуги производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (далее по тексту - Правила № 354).

Качество предоставляемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов ТСН должно соответствовать требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2009 года № 491, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170, а также иных нормативных актов, регламентирующих порядок содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов ТСН.

Перечень и периодичность проведения работ и оказания услуг устанавливается собственниками помещений, но с учетом положений Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

3.1.3. Предоставить услуги по круглосуточному аварийному обслуживанию многоквартирных домов ТСН, принимать **круглосуточно по телефону 8-920-927-00-28 от Собственников ТСН и лиц**, пользующихся их помещениями, заявки, устранять аварии, а также работы по заявочному ремонту в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Обеспечить сохранность технической документации на многоквартирные дома ТСН, беспрепятственно предоставлять доступ к данной документации членам Правления ТСН.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления, жалобы и претензии от Собственников ТСН и лиц, пользующихся их помещениями в многоквартирном доме, в части управления,

содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов ТСН, принимать меры, необходимые для устранения недостатков в установленные законом сроки.

3.1.6. Принимать обращения (заявления, претензии и др.) от собственников ТСН помещений в письменной форме, по электронной почте, через официальный сайт, а также иные информационные системы, определенные соответствующим нормативным актом.

3.1.7. Информировать Собственников ТСН и лиц, пользующихся их помещениями в многоквартирном доме, о сроках предстоящего планового перерыва предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предлагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг. В минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки и дефекты, указанные в приложении № 3 к настоящему Договору, а также дефекты, выявленные в процессе эксплуатации жилого дома.

3.1.8. Планировать, выполнять и оказывать работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.1.9. Выдавать Собственникам ТСН платежные документы не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным, а также размещать квитанции на сайте ГИС (после вступления в законную силу норм, устанавливающих данную обязанность).

3.1.10. Обеспечивать Собственников ТСН и лиц, пользующихся их помещениями в многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах жилого дома, на информационных стендах и официальном сайте Исполнителя.

3.1.11. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещений с Собственниками ТСН согласовать, а в случае их отсутствия с лицами, пользующимися его помещениями, время доступа в помещения, а при невозможности согласования направить Собственникам ТСН письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(й), при этом Собственники ТСН не должны препятствовать проведению аварийных или иных, признанных необходимыми, работ, направленных на устранение неисправностей и дефектов.

3.1.13. Представлять Правлению ТСН и Собственникам ТСН отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала следующего года. Отчет о выполнении Договора должен быть предоставлен следующим образом: путем размещения отчета на информационных стендах в подъездах, в почтовый ящик каждому собственнику жилого дома, а также через размещение отчета на официальных сайтах Исполнителя, Реформа ЖКХ, ГИС.

3.1.14. В случае аварийной ситуации, на основании заявки Собственников ТСН или лиц, пользующихся их помещениями, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба имуществу и выявлении причин и виновного лица.

3.1.15. При заключении договоров подряда с третьими лицами на работы не относящиеся к текущему ремонту, технического обслуживания и содержания многоквартирных домов ТСН, согласовывать с Правлением ТСН виды и стоимость таких работ. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и содержания многоквартирных домов ТСН при выполнении соответствующих работ подрядными организациями. Обеспечить ведение учета выполненных работ по

обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирных домов ТСН с обязательным предоставлением отчета Правлению ТСН.

3.1.16. Производить начисление, сбор, разделение и перерасчет платежей Собственников ТСН за содержание многоквартирных домов ТСН, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги. При этом перерасчет производится исключительно в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в том числе в случае ненадлежащего исполнения и (или) неисполнения работ (услуг), снижении качества работ (услуг) и др.

3.1.17. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирных домах ТСН граждан и производить выдачу документов, находящихся в сфере компетенции (ответственности) Исполнителя.

3.1.18. Представлять интересы ТСН по предмету настоящего Договора во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм, а также выступать в суд с целью защиты прав и законных интересов собственников ТСН.

3.1.19. В случае расторжения настоящего Договора передать всю необходимую техническую и иную документацию в полном объеме, относящуюся к многоквартирным домам ТСН, Председателю ТСН (Правлению ТСН) в сроки установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.20. Вести реестр собственников помещений.

3.1.21. В случае непредставления или ненадлежащего представления жилищно-коммунальной услуги составлять соответствующий акт.

3.1.22. Информировать Правление ТСН и собственников ТСН об изменении размера платы, тарифов на коммунальные услуги путем размещения соответствующей информации на информационных стендах офиса Исполнителя, а также путем размещения информации на сайте Исполнителя.

3.1.23. Размещать информацию в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации в государственной информационной системе ЖКХ, а также на стендах и сайте Исполнителя, и иных информационных площадках.

3.1.24. Взыскивать с Собственников ТСН или лиц, пользующихся их помещениями, в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг в рамках Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.25. С целью защиты прав и законных интересов ТСН вести претензионно-исковую работу, а также обращаться от имени ТСН в государственные и муниципальные органы, суды.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Производить выбор подрядчиков для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сбору платежей и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Взимать плату с Собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные услуги в порядке и размерах, согласно раздела 4 настоящего Договора, и с учетом того, что Исполнитель при сборе денежных средств в счет

оплаты коммунальных (и иных жилищно-эксплуатационных услуг, оказываемых сторонними организациями) выступает в качестве Агента.

3.2.3. Требовать надлежащего исполнения Собственником ТСН и лицами, пользующимися их помещениями, своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.4. В случае установления виновных в порче имущества требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных Исполнителем.

3.2.5. Требовать допуска в жилые (нежилые) помещения, в заранее согласованное с Собственниками ТСН время, работников Исполнителя, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимости ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.6. Осуществлять проверку технического состояния, наличия и целостности пломб, а также правильности снятия Собственниками ТСН или лицами, пользующимися их помещениями, показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в соответствии с порядком и сроками, установленными Правилами № 354.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственникам ТСН или иным лицам, пользователям их помещений, коммунальных ресурсов, в порядке, установленном Правилами № 354 при условии наличия у них просроченной задолженности.

3.3. ТСН обязан :

3.3.1. Передать Исполнителю полномочия по управлению многоквартирным домом, в частности:

- предоставление полномочий по представлению интересов собственников помещений в многоквартирном жилом доме во всех инстанциях и организациях, в том числе по заключению хозяйственных и прочих договоров, не нарушающих имущественные интересы собственников помещений в многоквартирных домах ТСН;

- принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта многоквартирных домов ТСН;

- ведение связанной с управлением многоквартирным жилым домом технической, статистической, прочей документации и расчетов с собственниками помещений в многоквартирном жилом доме.

3.3.2. Передать Исполнителю техническую документацию на многоквартирные дома ТСН и иные, связанные с управлением документы.

3.3.3. Передать Исполнителю право принимать от собственников помещений оплату за предоставленные коммунальные услуги, управление, содержание и техническое обслуживание, в том числе санитарное обслуживание мест общего пользования многоквартирных домов ТСН и придомовой территории, их инженерного оборудования, находящихся в общей собственности, целевых взносов и сборов.

3.3.4. Обеспечить беспрепятственный доступ представителям Исполнителя во все помещения многоквартирных домов ТСН, относящиеся к общему имуществу ТСН.

3.3.5. Незамедлительно уведомлять и оказывать содействие Исполнителю по устранению аварийных ситуаций, в том числе обеспечивать доступ в помещения.

3.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании принадлежащего Собственнику помещения и общего имущества в многоквартирных домах ТСН.

3.3.7. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором управления.

3.4. ТСН имеет право:

- в любое время через Председателя ТСН (Правление ТСН) осуществлять контроль за надлежащим выполнением Исполнителем обязательств по настоящему договору;

- утверждать общим собранием в соответствии с Уставом ТСН тарифы на содержание и ремонт многоквартирных домов ТСН;

3.4.1. Каждый дом, входящий в ТСН, имеет право определять размеры затрат на подогрев горячей воды и отопление. Решение по данному вопросу принимается на общем собрании собственников такого дома простым большинством голосов (50%+1 голос) от числа собственников жилых помещений в доме. Решение оформляется в виде протокола и направляется Исполнителю по настоящему договору. Принятое решение об определении размера распределения затрат на подогрев горячей воды и отопления обязательно для Исполнителя.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов ТСН, коммунальных услуг и порядок их внесения

4.1. Цена Договора определяет объем комплекса услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах ТСН и предоставлению коммунальных услуг. Собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирных домов ТСН дома в полном объеме. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается на общем собрании Собственников помещений многоквартирных домов ТСН на срок не менее одного года.

4.2. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома устанавливается соразмерно доле Собственника ТСН в праве собственности на общее имущество в жилом доме.

4.3. Размер месячной платы за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения на момент заключения настоящего договора на **1 кв.м. в месяц составляет: 19 рублей 10 копеек.**

4.4. Размер платы за коммунальные услуги (в т. ч. на общедомовые нужды) определяется в соответствии с нормативными актами органа местного самоуправления, региональных органов государственной власти и исходя из сумм, выставляемых поставщиками коммунальных услуг к оплате за расчетный период, с учетом содержания п.п. 2.2., 2.3. настоящего Договора.

4.5. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, за потребленные коммунальные услуги (в т.ч. на общедомовые нужды) производится ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленных Исполнителем платежных документов (счет-квитанция – для физических лиц, акт и счет на оплату – для юридических лиц), предоставляемых не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.6. В предоставленном счете указываются сведения в соответствии с п. 69 Правил № 354, а также сумма пени, определенная в соответствии с ЖК РФ.

4.7. Сведения об установлении, введении или изменении цен (тарифов) на коммунальные услуги публикуются в средствах массовой информации. Цены (тарифы) на коммунальные услуги считаются измененными с момента введения новых цен (тарифов) нормативными актами органов местного самоуправления или федеральными органами власти, о чем Исполнитель оповещает Правление ТСН, собственников помещений ТСН на информационных стендах и сайте Исполнителя.

4.8. В целях обеспечения бесперебойной поставки жилищно-коммунальных ресурсов и во избежание негативных последствий для Собственников ТСН, датой начала начислений и сбора за жилищно-коммунальные услуги и прочие услуги, согласно п.2.6., считается первое число месяца, в котором заключен настоящий договор.

4.9. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном разделом VIII Правил 354.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за выполнение условий настоящего Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.6. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственников ТСН или лиц, пользующихся их помещениями, или общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, а также по требованию Исполнителя, либо Собственника ТСН, составляется Акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Исполнителем, Собственником ТСН или лицом, пользующимся его помещениями, своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Исполнителя, правления ТСН, Собственника ТСН, а при его отсутствии, лиц, пользующихся его помещениями, представителей подрядных организаций.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника ТСН и (или) лиц, пользующихся его помещением описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника ТСН и (или) лиц, пользующихся его помещением. При отсутствии Собственника ТСН и лиц, пользующихся его помещением, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее

чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующемуся его помещением в многоквартирном доме. Второй экземпляр находится у Исполнителя.

7. Особые условия

7.1. 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 Арбитражном суде Владимирской области.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются ТСН и Собственниками или иными лицами, пользующимися их помещением в многоквартирном доме, в письменном виде или по электронной почте, и подлежат обязательной регистрации Исполнителем.

7.3. Порядок изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах ТСН может быть изменен на основании решения общего собрания ТСН. Исполнитель имеет право выступить перед общим собранием ТСН со своим предложением по данному вопросу.

7.4. Информационное взаимодействие между Исполнителем и собственниками ТСН или пользователями помещений в многоквартирном доме осуществляется посредством размещения всей необходимой информации на официальном сайте Исполнителя: www.cyt33.ru/, на информационных стендах в МКД и офисах Исполнителя, путем официальной переписки на бумажных носителях либо в электронном виде на почту Исполнителя oknvt-2009@yandex.ru.

7.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон, все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

8. Форс-мажор

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года. Начало действия договора определяется датой подписания настоящего договора.

9.2. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством. Заключение договора управления с другой управляющей организацией в период действия настоящего Договора не допускается, заключенный договор с другой управляющей организацией считается ничтожным.

9.3. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Исполнитель вправе потребовать от Собственников ТСН или лиц пользующихся его помещениями в многоквартирном доме возмещения расходов, понесенных Исполнителем в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора и не возмещенных Собственниками ТСН. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Исполнителе. При этом обязательства Собственника ТСН по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственниками ТСН или лицами, пользующимися его помещениями в многоквартирном доме указанных расходов.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложения № 1 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 2 Перечень работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3 Предельные сроки установления недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 4 Описание состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

10. Реквизиты сторон

Заказчик:

Товарищество Собственников
Недвижимости «Веризино»
Адрес: г. Владимир, ул. Куйбышева 5
ИНН 3328004555
ОГРН 1153328002530
КПП 332801001

Члены правления:

[Redacted signature area]

Исполнитель:

ООО «Управляющая компания «Уют»
Почтовый адрес: 600035, г. Владимир
ул. Безыменского, д.17 «Г»
ИНН 3328464249, КПП 332801001
ОГРН 1093328001744 от 24.04.2009г.
ОКПО 89767757

Филиал №16 ПАО МОСОБЛБАНК
БИК 041708751
к/с 30101810100000000751
р/с 40702810920060001942

Директор

Лагцов Е.А.



Приложение № 1 к договору

№ 5/н от « 30 » июня 2015 г.

**Перечень услуг и работ
по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

№	Наименование работ	Периодичность
1.	Уборка лестничных площадок и маршей	Сухая уборка – 3 раза в неделю. Влажная уборка – 1 раз в неделю
2.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков. Обметание пыли с потолков.	2 раза в год
3.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, мытье окон в МОП.	2 раза в год
4.	Уборка технического этажа и подвального помещения	2 раза в год
5.	Уборка кабин лифтов	Ежедневно
6.	Уборка и очистка придомовой территории	Ежедневно
7.	Окос газона	По мере необходимости
8.	Подрезка деревьев и кустарников	По мере необходимости
9.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
10.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
11.	Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек	По мере необходимости
12.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
13.	Вывоз крупногабаритного мусора	Ежедневно
14.	Техническое обслуживание лифтов и крышной котельной	Режим работы (включая наличие диспетчерской связи) ежедневно.
15.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
16.	Консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период

17.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
18.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
19.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
20.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежачка – по мере выявления неисправностей. Проверка исправности канализационных вытяжек – по мере выявления неисправностей. Проверка исправности дымо-вентиляционных каналов – 1 раза в год. Ремонт электропроводки, смена перегоревших лампочек, смена и ремонт выключателей МОП – по мере выявления неисправностей.
21.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
22.	Проверка и ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета	По мере необходимости
23.	Прием и выполнение заявок Собственников и лиц, пользующихся его помещением по устранению аварийных ситуаций и нарушений	В соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору
24.	Дератизация и дезинфекция	По мере необходимости
25.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно

Перечень

Работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№	Вид работ	Состав работ
Работы по техническому обслуживанию		
1.	Технические осмотры жилых домов	<p>1. Выполнение общих плановых осмотров – весной, осенью до начала отопительного сезона (2 раза в год)</p> <p>2. Выполнение осмотров вентиляционных каналов, дымоходов. (1 раза в год).</p> <p>3. Выполнение осмотров внутридомовых инженерных сетей и оборудования в местах общего пользования (2 раза в год).</p> <p>4. Проведение периодических технических осмотров внутридомового газового оборудования и внешних газовых сетей жилого дома с помощью специализированной организации (по графику)</p> <p>5. Проведение внеплановых осмотров конструктивных элементов здания, инженерных сетей и оборудования в МОИ (по мере необходимости).</p>
2.	Работы, выполняемые при проведении технических осмотров жилых домов	<p>1. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов; набивка сальников; мелкий ремонт теплоизоляции; устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры).</p> <p>2. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах; уплотнение сгонов; зачеканка раструбов; устранение общедомовых участков засоров</p>

		<p>канализационных стояков, других систем канализации (кроме квартирных отходов).</p> <p>3. Устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения в местах общего пользования (ремонт электропроводки; смена перегоревших лампочек; смена и ремонт выключателей и розеток в МОИ).</p> <p>4. Проверка неисправности и канализационных вытяжек.</p> <p>5. Проверка неисправности вентиляционных каналов, дымоходов.</p> <p>6. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой свищей гребней в местах повреждения кровли.</p>
3.	Работы по контролю объемов, качеству предоставляемых коммунальных услуг	<p>1. Учет объемов предоставляемых коммунальных услуг по общедомовым приборам учета.</p> <p>2. Снятие показаний объемов предоставляемых коммунальных услуг по общедомовым приборам учета.</p> <p>3. Снятие показаний поквартирных электроприборов учета.</p> <p>4. Передача сведений (показаний) общедомовых приборов учета в РСО.</p> <p>5. Составление актов при нарушении качества или порядка предоставления коммунальных услуг.</p>
4.	Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации	<p>1. Промывка, опрессовка, регулировка систем центрального отопления, в т. ч. тепловых узлов; консервация систем центрального отопления после окончания отопительного сезона.</p> <p>2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.</p> <p>3. Восстановление нарушенной теплоизоляции трубопроводов.</p> <p>4. Ремонт дверей, окон в местах общего пользования, в т. ч. остекление</p> <p>5. Утепление чердаков, подвалов зданий.</p> <p>6. Укрепление, ремонт парапетов, парапетных ограждений, устройств заземления зданий.</p> <p>7. Прочистка ливневой канализации дома, очистка желобов и воронок организованного</p>

		водостока, укрепление и ремонт водосточных труб.
		8. Ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов и дымоходов.
		9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
		10. Восстановление нарушенных участков отмостки здания.
5.	Прочие работы	1. Очистка кровель от снега, наледи, мусора.
		2. Очистка от мусора подвалов, чердаков.
		3. Дератизация и дезинфекция подвалов, технических подполий, других мест общего пользования.
		4. Восстановление номерных знаков и аншлагов на домах.
		5. Уборка и очистка придомовой территории (согласно площади земельного участка, находящегося в общей собственности), сбор и вывоз бытовых отходов.
		6. Уход за зелеными насаждениями на придомовых территориях (устройство цветников, полив, покос травы, посадка и обрезка деревьев и кустарников).
		7. Ремонт и содержание малых архитектурных форм на придомовых территориях.
		8. Содержание детских и спортивных площадок.
		9. Ремонт и содержание наружного освещения входов в подъезды.
Работы по текущему ремонту		
6.	Работы, выполняемые по ремонту фундаментов и подвальных помещений	1. Заделка, расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментных стен.
		2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления.
		3. Восстановление гидроизоляции фундаментов.
		4. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).
		5. Устройство и восстановление вентиляционных коробов.
		6. Ремонт отмостки.

		7. Восстановление прямков, входов в подвалы.
7.	Работы, выполняемые по ремонту стен, в местах общего пользования	1. Заделка трещин, расшивки швов, восстановление облицовки, перекладка отдельных участков кирпичных стен.
		2. Смена отдельных элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов.
		3. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.
8.	Работы, выполняемые при ремонте перекрытий	1. Временное крепление перекрытий.
		2. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
9.	Работы, выполняемые по ремонту крыш	1. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, мягких кровель (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытие парапетов, колпаки и зонты над
		2. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий по фасаду.
		3. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.
		4. Частичная замена рулонного ковра.
		5. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.
		6. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания.
10.	Работы, выполняемые при ремонте оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к местам общего пользования	1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
		2. Смена оконных и дверных приборов, установка пружин, доводчиков, упоров в местах общего пользования.
11.	Работы, выполняемые при ремонте перегородок	1. Укрепление, усиление, заделка трещин, смена отдельных участков перегородок.
12.	Лестницы, балконы, крыльца; зонты-козырьки над входами в	1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
		2. Замена отдельных ступеней.

	подъезды, балконами верхних этажей	3. Частичная замена и укрепление металлических перил. 4. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление зонтов над входами в подъезды, подвалы и балконами верхних этажей.
13.	Работы, выполняемые при ремонте полов помещений, в местах общего пользования	1. Замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования.
14.	Работы, выполняемые по внутренней отделке помещений, в местах общего пользования	1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами с последующей побелкой и покраской в местах общего пользования. 2. Все виды малярно-штукатурных работ в местах общего пользования; а также в квартирах после аварийных ситуаций, произошедших по вине управляющей организации.
15.	Работы, выполняемые по наружной отделке	1. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, отдельных кирпичей. 2. Частичный ремонт фасадов зданий.
16.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем центрального отопления	1. Смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры в МОП. 2. Установка (при необходимости) воздушных кранов. 3. Утепление труб, расширительных баков. 4. Смена арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников, гидравлические испытания систем. 5. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности. 6. Восстановление разрушенной тепловой изоляции. 7. Промывка системы центрального отопления. 8. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

17.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации	1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, ревизий 2. Смена отдельных фасованных частей, сифонов, трапов в местах общего пользования. 3. Ремонт и прочистка водонагревателей. 4. Ремонт и замена внутренних пожарных кранов. 5. Ремонт внутренних водостоков. 6. Ремонт и замена вентилей на розливах. 7. Замена сантехнического оборудования в местах общего пользования. 8. Ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.
18.	Работы, выполняемые по ремонту системы электроснабжения	1. Замена неисправных участков электрической сети здания в местах общего пользования. 2. Ремонт и замена внутридомовых электрических изделий, устройств, оборудования в местах общего пользования. Смена электро лампочек.
19.	Работы, выполняемые по внешнему благоустройству жилых домов	1. Ремонт входных площадок, отмосток. 2. Ремонт оборудования и сооружений детских, спортивных и хозяйственных площадок на придомовых территориях. 3. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, площадок, газонов, клумб, зеленых насаждений на придомовых территориях.
20.	Разные работы	1. Укрепление и восстановление аншлагов, номерных знаков, флажтоков на домах. 2. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал. 3. Восстановление переходов через инженерные коммуникации на технических этажах и в подвалах домов. 4. Регулировка, наладка и ремонт систем автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации,

		дымоудаления и пожаротушения.
		5. Техническое обслуживание, текущий ремонт и освидетельствование лифтов специализированными организациями.
		6. Техническое обслуживание и текущий ремонт оборудования котельных специализированными организациями.
		7. Страхование опасных объектов.
		8. Ремонт и поверка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.
		9. Ремонт, телевизионных антенн коллективного пользования.

Примечание: 1. Смена изношенных конструкций, деталей, узлов в процентах от общего объема их в жилом доме не должна превышать:

для кровельных покрытий – 50%;

для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования – 15%.

2. Планирование объемов работ по текущему ремонту жилых домов производится в пределах средств, предусмотренных в действующем тарифе на содержание и ремонт жилья для проведения данного вида работ.

Приложение № 3 к договору
№ Б/Н от « 30 » июня 2015 г.

**Предельные сроки
устранения недостатков содержания общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1. Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2. Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления,	Приступать к работам немедленно, срок устранения в

централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	зависимости от характера неисправности
4. Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5. Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8. Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в жилых домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
9. Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10. Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций жилого дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11. Нарушение связи наружной облицовки и других архитектурных элементов со стенами	Не более 3 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
12. Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
13. Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных	

дверных полотен в помещениях общего пользования:	
а) в зимнее время	Не более 1 суток
б) в летнее время	Не более 3 суток
14. Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15. Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушение	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16. Протечка в перекрытиях, вызванная нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17. Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
18. Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19. Неисправности лифта	Не более 1 суток
20. Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав жилого дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Примечание: Сроки устранения неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки потребителей.

Приложение № 4 к договору
№ Б/Н от « 30 » июня 2015г.

**Описание
состава и технического состояния общего имущества многоквартирных домов ТСН**

№	Наименование объекта	Техническое состояние
1.	Ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции)	

2.	Ограждающие несущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции)	
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения (включая котельные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)	
4.	Крыши	
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения (квартиры)	
6.	Земельный участок, на котором расположен дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастра, с элементами озеленения и благоустройства	
7.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом	