

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Сергиев Посад

«01» июня 2021 года

Товарищество собственников жилья «ЛОТОС» ОГРН 1045008360616, ИНН 5042078142, созданное в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский округ, город Сергиев Посад, улица Глинки, дом 8а (далее – Многоквартирный дом), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя правления ТСЖ Князевой Светланы Витальевна, действующей на основании Устава с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Виктория-5»** ОГРН 1095042003396, ИНН 5042108196, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Горшкова Сергея Григорьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Правления ТСЖ, Протокол № 2 от 31.05 2021 года, хранящегося у председателя ТСЖ (приложение № 6).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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 № 491, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - управление Многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям (далее - "наниматели"), арендаторам, субарендаторам (далее - "арендаторы") и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам в соответствии с пп. 3.1.2 - 3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Московская область, Сергиево-Посадский округ, город Сергиев Посад, улица Глинки, дом 8а;

б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ: 1884602;

в) проект, серия, тип постройки: жилой дом с нежилыми помещениями;

г) год постройки: 2006 год;

д) этажность переменная 13-15-17;

е) количество квартир 368;

ж) общая площадь с учетом летних помещений 29 157,2 кв. м;

з) общая площадь жилых помещений без учета летних 19 147,8 кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений 5 156,7 кв. м;

к) площадь земельного участка в составе общего имущества 9968 кв. м;

л) кадастровый номер земельного участка 50:05:0070204:37.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации N 491 от 13 августа 2006 г., а также в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение № 2 к настоящему Договору) и работ по текущему ремонту общего имущества (Приложение № 3 к настоящему Договору). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Обеспечивать функционирование всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, пожарной сигнализации, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

Обеспечивать надлежащее содержание придомовой территории, возобновление зелёных насаждений, очистку мусоропроводов, уборку лестничных клеток и общих помещений, техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение общего имущества, мест общего пользования и нежилых помещений;
- д) отопление (теплоснабжение);

3.1.4. Информировать ТСЖ и/или Собственников о заключении указанных в пп. 3.1.3 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг (с предоставлением копий договоров, если указанный договор заключен в отношении одного дома, расположенного по адресу: г. Сергиев Посад, ул. Глинки 8а).

3.1.5. От своего имени и за счет Собственников заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанимателям и арендаторам, в объемах и с качеством, которые предусмотрены настоящим Договором.

3.1.6. Принимать от Собственников, нанимателей и арендаторов плату за жилое помещение и коммунальные услуги (включая согласно п. 2 ст. 154 ЖК РФ плату за содержание жилого помещения, взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги) и иные платежи установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, согласно платежному документу.

3.1.7. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.8. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся

части в согласованном порядке (пункт 4 статьи 155 Жилищного кодекса РФ).

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора по настоящему Договору в установленные законодательством сроки.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить ТСЖ и владельцев о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ и/или владельца в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 (тридцати) минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. Хранить и актуализировать документацию по дому (включая базы данных), в соответствии с Перечнем технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию ТСЖ и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

По мере изменения обновлять информацию о собственниках помещений и по запросу председателя ТСЖ – направлять ему данный реестр собственников помещений.

3.1.13. Организовать и вести прием Собственников, нанимателей и арендаторов по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии ТСЖ, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить соответственно ТСЖ и/или Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Уведомить ТСЖ и Собственников (нанимателей, арендаторов) о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.14. Представлять ТСЖ предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ и/или Собственникам (нанимателям, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление ТСЖ, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать ТСЖ, Собственников, арендаторов и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (ТСЖ - путем направления извещения), а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.19. Обеспечить выдачу платежных документов не позднее 10 (десятого) числа следующего за оплачиваемым месяца. По требованию Собственника, нанимателя или арендатора выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.20. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.21. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный

дом.

3.1.22. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения владельца согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.23. По требованию ТСЖ, Собственников, нанимателей и/или арендаторов производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.24. Представлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца, следующего за истекшим годом действия Договора, а также - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество претензий, предложений, заявлений и жалоб и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.25. На основании заявки ТСЖ, Собственника, нанимателя и/или арендатора направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.26. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений ТСЖ.

3.1.27. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать ТСЖ техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им.

3.1.28. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником, нанимателем и/или арендатором в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником, нанимателем и/или арендатором начислений и осуществленных им оплат и по акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.29. Обеспечить ТСЖ возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора) и выполнения обязанностей лица уполномоченного на заключение договоров об использовании общего имущества Собственников помещений. Передавать ТСЖ экземпляр ключей при смене запирающих устройств в проходах и помещениях относящихся к общему имуществу собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.30. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации.

3.1.31. По заявкам председателя ТСЖ, проводить подготовку и украшение Многоквартирного дома и земельного участка к праздничным датам. Вести контроль над соблюдением собственниками помещений обязательств по взаиморасчетам за оказанные услуги и принимать меры к должникам и неплательщикам в соответствии с действующим законодательством.

3.1.32. Для сохранности общего имущества Многоквартирного дома – по запросам ТСЖ оказывать помощь в обслуживании имеющейся системы видеонаблюдения, а также содействовать её развитию.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственников, нанимателей и арендаторов внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленным ТСЖ и/или Собственником, нанимателем и/или арендатором, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. ТСЖ обязано:

3.3.1. Проводить работу с собственниками помещений по недопущению задержек платежей

3.3.2. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. Содействовать управляющей организации в обеспечении выполнения собственниками помещений требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов, обязательств (п. 3.5 настоящего Договора), принятых ими в силу членства в ТСЖ или заключенных с ТСЖ договоров.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Принимать отчеты Управляющей организации о выполненных работах и услугах согласно настоящему Договору, а также подписывать акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты их представления. При отказе от принятия отчета и подписания акта сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) представлять Управляющей организации мотивированные возражения в тот же срок.

3.4. ТСЖ имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов за свой счёт.

Требовать перерасчета размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора. Форма отчета согласовывается дополнительно.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной занимаемому Собственником жилого/нежилого помещению в размере не выше муниципальных тарифов г. Сергиева Посада решением правления ТСЖ по предложению Управляющей организации.

4.2. Цена Договора определяется общей стоимостью платы за помещение и коммунальные услуги в год, и включает в себя:

– плату за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с «Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (включая Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества и Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, (приложения № 2 и № 3 к настоящему Договору));

– взнос на капитальный ремонт и плату за коммунальные услуги, предоставляемые по настоящему Договору.

4.3. Ежемесячная плата Собственника помещений в многоквартирном доме за содержание помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер установленной в соответствии с настоящим Договором платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Собственник вносит плату за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 20-го (Двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.5 настоящего Договора) на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пункте 3.1.19, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с 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 № 491. Вместо не выполненных работ, ТСЖ может потребовать производство работ и оказания услуг от Управляющей организации, не указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением



ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.14. Собственник, наниматель или арендатор вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя или арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предусмотренный настоящим Договором, выполняется за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 и частью 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. ТСЖ осуществляют контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе за оказанием всех услуг и выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, за предоставлением коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

6.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ и/или Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.3-6.6 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания членов ТСЖ для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения ТСЖ о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть приложен к Договору.

6.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в

случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника, нанимателя или арендатора.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, ТСЖ, Собственника (нанимателя или арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя или арендатора), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и Владельца имущества.

6.6. Акт составляется в присутствии Собственника, нанимателя или арендатора, права которого нарушены. При его отсутствии Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю или арендатору), второй - ТСЖ, третий - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- а) по инициативе Управляющей организации, о чем ТСЖ и Собственники должны быть предупреждены не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- органы управления ТСЖ приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

- б) по инициативе ТСЖ в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, и принятия решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем представления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору.

7.2. По соглашению Сторон.

7.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.5. В случаях, предусмотренных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

7.6. Расторжение договора не является основанием для ТСЖ, Собственника (нанимателя, арендатора) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат во время действия настоящего договора, а также не является основанием для неисполнения

Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.8. Изменений условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством.

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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, 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.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет ТСЖ и Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

8.4. 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с момента его подписания.

9.2. Стороны установили, что с момента заключения настоящего Договора, действие Договора от 01 сентября 2011 года, заключенного на основании решения правления ТСЖ № 5 от 31.08.2011 г. – прекращает своё действие. Неисполненные обязательства Сторон Договора от 01 сентября 2011 года, подлежат выполнению в рамках настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения органов управления ТСЖ либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 6 (шесть) месяцев, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников или органами управления ТСЖ, в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания договоров управления Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями. Договор составлен на 19 страницах и содержит 5 приложений.

10.3. Приложения:

Приложение № 1 - Перечень общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский округ, город Сергиев Посад, улица Глинки, дом 8а.

Приложение № 2 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном

доме по адресу: г. Сергиев Посад, улица Глинки, д. 8а.

Приложение № 3 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Сергиев Посад, улица Глинки, д. 8а.

Приложение № 4 - Правила пользования жилыми помещениями.

Приложение № 5 - Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником помещения в Многоквартирном доме.

Приложение № 6 - Протокол правления ТСЖ № 2 от «31» июня 2021 года.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ:

Товарищество собственников жилья «ЛОТОС»

141303, Московская область, город Сергиев Посад, улица Глинки, 8а

ОГРН 1045008360616, ИНН 5042078142, КПП 504201001

р/с 40703810040000003131 в ПАО Сбербанк г. Москва, БИК 044525225 к/с 30101810400000000225.

e-mail: 93336@mail.ru

Председатель правления
ТСЖ «ЛОТОС»



С.В. Князева

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Виктория-5»

141303, Московская область, город Сергиев Посад, улица Глинки, 13

ОГРН 1095042003396, ИНН 5042108196, КПП 504201001

р/с 40702810340000023883 в ПАО Сбербанк г. Москва, БИК 044525225 к/с 30101810400000000225.

e-mail: mail@vik5.ru

Генеральный директор
ООО «УК «Виктория-5»



С.Г. Горшков

Согласующая подписав на каждой
месте договора включает приложения
Смирнов Р.М.

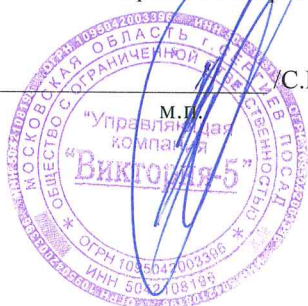
Перечень общего имущества в многоквартирном доме

В состав общего имущества в многоквартирном доме входят объекты, принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, радиотехническое, пожарное, 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, малыми архитектурными формами, ограждениями, шлагбаумами, видеонаблюдением и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке на момент заключения Договора управления.

Общее имущество Многоквартирного дома, на момент заключения настоящего Договора, находится в удовлетворительном, а оборудование, относящееся к общему имуществу - в исправном состоянии.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Генеральный директор



С.Г. Горшков/

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Председатель правления



С.В. Князева/

**Перечень услуг и работ по содержанию
общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Сергиев Посад, улица Глинки, д. 8а**

№ п/ п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей; Мытьё лестничных площадок и маршей; Подметание площадок перед лифтами, лифтов и холлов между квартирами; Мытьё площадок перед лифтами, лифтов и холлов между квартирами; Мытьё холлов перед лифтами первых этажей	В соответствии с графиком утвержденным правлением ТСЖ, но не реже предусмотренного нормативами эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер Очистка приемка с металлической решеткой при входе на лестницу Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание и мытьё) Мытьё и протирка закрывающих устройств мусоропровода Мойка сменных мусоросборников	1 раз в неделю
3.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода. Мойка нижней части ствола и шиберов мусоропровода Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
4.	Удаление мусора из мусороприемных камер Уборка мусороприемных камер	ежедневно
5.	Мытьё дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер, протирка стен Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников, отопительных приборов в помещениях общего пользования, обметание потолков	2 раза в год
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год
7.	Подготовка дома и территории к праздникам	При поступлении заявки от председателя правления ТСЖ
II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества в многоквартирном доме		
8.	Подметание земельного участка в летний период Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в сутки
9.	Полив тротуаров	По мере необходимости
10.	Промывка урн Сметание пыли и протирка малых форм на детских площадках.	1 раз в месяц
11.	Мойка территории и ограждений	3 раза в тёплый период
12.	Полив газонов	По мере необходимости
13.	Стрижка газона, побелка деревьев	По мере необходимости
14.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
15.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
16.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	1 раз в сутки
17.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	По мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада
18.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
19.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
20.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
21.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		

22.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год
23.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмоستков	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
24.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости
25.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоотводящих каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных и межэтажных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
26.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
27.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежачка 2 случая в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверки в год. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах - 2 проверки в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год.
28.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
29.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки шт.
30.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
31.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
32.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
33.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
VI. Прочие услуги		
34.	Дератизация	По мере надобности
35.	Дезинсекция	По мере надобности
VII. Устранение аварий и выполнение заявок населения		
Неисправности конструктивных элементов и оборудования		Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ		
Протечки в отдельных местах кровли		1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отмоستков и пр. расстройство креплений)		5 сут.
СТЕНЫ		
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением		1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ		
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время и летнее время		1 сут. – 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)		1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА		
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению		3 сут (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами		Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ		
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах		3 сут.
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ		
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах		1 сут.

Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализаций, горячего водоснабжения, центрального отопления)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом – в течении времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
Неисправности в водораспределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стояков питающих линий	3 ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты	3 ч.
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателем и конструктивных элементов светильников)	2 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки ТСЖ или собственников.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Генеральный директор

 /С.Г. Горшков/


ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Председатель правления

 /С.В. Князева/


**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме по адресу:
г. Сергиев Посад, улица Глинки, д. 8а**

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

10. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. Мусоропроводы.

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

15. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, сигнализаций, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

16. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, ограждений, устройств ограничения проезда, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Конкретный перечень работ, формируется на основании, результатов комиссионных

периодических осмотров состояния общего имущества собственников Многоквартирного дома. При формировании перечня работ, используются Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170).

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Генеральный директор

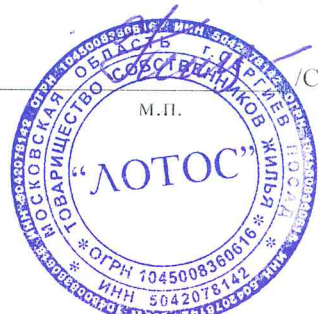
М.П. /С.Г. Горшков/



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Председатель правления

М.П. /С.В. Князева/



Правила пользования жилыми помещениями

1. Настоящие правила определяют порядок пользования жилым помещением в многоквартирном доме.

2. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается.

Жилое помещение Собственника может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

3. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

4. Собственник пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

5. В качестве пользователя жилым помещением Собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

6. В качестве пользователя жилым помещением Собственник обязан:

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

6.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения;

6.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

6.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

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

6.6. Соблюдать установленные действующим законодательством санитарно-гигиенические правила и правила пожарной безопасности. Не снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Не производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к пожарным кранам, другим средствам пожарной безопасности, или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты. Не устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступление от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир. В случае обнаружения пожара Собственник должен сообщить о нём незамедлительно в пожарную охрану, принять меры к спасению людей, имущества и ликвидации пожара. По возможности, принять меры для беспрепятственного проезда пожарной машины к месту пожара. Не использовать лифт при эвакуации во время пожара.

6.7. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки, коридоры и прочие проходы. Не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение надписей и рисунков на стенах мест общего пользования и кабинах лифтов.

6.8. Соблюдать установленные действующим законодательством нормы и правила содержания домашних животных. Не содержать на лестничных клетках, в общих коридорах, на балконах и лоджиях, птиц и пчел. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. Не допускать выгула домашних животных на детских площадках придомовой территории. При содержании домашних животных Собственник несет полную гражданско-правовую ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне помещения Собственника.

6.9. Во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника, осуществлять складирование строительного мусора в помещении Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой

территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда). Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника. Представлять Управляющей компании квитанцию об оплате за вывоз строительного мусора.

В противном случае оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей компанией счета.

6.10. Производить мероприятия по переустройству помещения Собственника (перепланировку помещения, переоборудование помещения, реконструктивные работы) в соответствии с Порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим законодательством только после письменного согласования с Управляющей компанией.

6.11. Предоставить Управляющей компании в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству помещения Собственника для оформления письменного согласования с Управляющей компанией не позднее, чем за 15 (Пятнадцать) дней до начала процедуры оформления документов и производства работ.

6.12. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена помещения Собственника в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения Собственника.

6.13. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в том числе не устанавливать регулируюшую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей).

6.14. Не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы горячего водоснабжения (горячее водоснабжение помещений в многоквартирном доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка).

6.15. Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

6.16. Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления застекленных лоджиях или балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющей компанией (установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

6.17. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети без письменного согласования с Управляющей компанией.

6.18. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещения, на техническом этаже.

6.19. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями, дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

6.20. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении Собственника путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника, самостоятельно, силами Управляющей компании или сторонних организаций.

6.21. Своевременно информировать Управляющую компанию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования, при необходимости размещать соответствующую заявку у Управляющей компании или в круглосуточной диспетчерской службе Управляющей компании.

6.22. В случае длительного отсутствия Собственника в помещении Собственника, самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения, а также сообщать Управляющей компании контактные телефоны, по которым можно связаться с Собственником или его доверенным лицом в случае возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника.

6.23. При возникновении аварийной ситуации в помещении Собственника самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения. Аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника осуществляется согласно акта разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования.

6.24. Допускать в помещение Собственника представителя Управляющей компании и специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, для устранения аварий и неисправностей возникших в процессе эксплуатации помещения Собственника и общего имущества многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта; для осмотра инженерных сетей, устройств и оборудования, контроля и приборов учета.

6.25. Собственник несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

7. Члены семьи Собственника имеют равные с ним права пользования помещением Собственника.

8. Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением Собственника.

9. Нарушение Собственником пункта 6.11 настоящих Правил влечет ответственность по возмещению материального и морального ущерба, явившегося следствием такого нарушения.

10. В случае невыполнения Собственником обязательств, обозначенных в пунктах 6.16, 6.17, 6.18, 6.24 настоящих Правил Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных ситуаций в помещении Собственника и многоквартирном доме.

11. В случае нарушения Собственником Правил регистрационного учета и выявления факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за пользование коммунальными услугами Управляющей компании после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, Управляющая компания вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

12. В случае порчи или повреждения общего имущества, а также имущества других собственников, имущества Управляющей компании или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящих Правил, разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника, выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся и/или проходящих транзитом через помещение Собственника, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен Собственником, Собственник возмещает убытки в добровольном или судебном порядке.

13. Собственник несет ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству помещения Собственника.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Генеральный директор

/С.Г. Горшков/



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Председатель правления

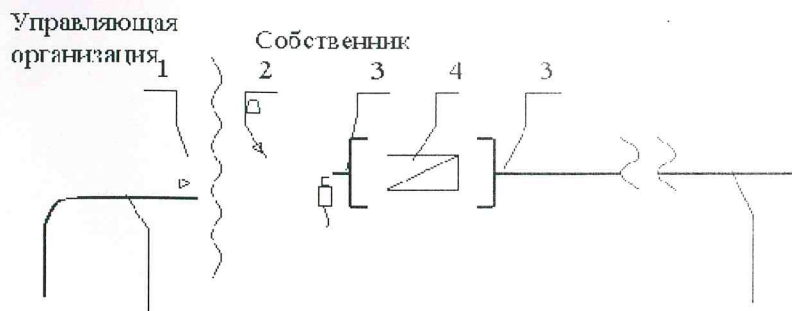
/В. Князева/



Акт
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,
устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником помещения
в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский округ, город Сергиев
Посад, улица Глинки, дом 8а

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
 2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через принадлежащее ему помещение.
 3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в том числе аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3 (Трех) рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
 4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в том числе аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3 (Трех) рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых Собственником за содержание общего имущества.
 5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника в размере прямого действительного ущерба.
 6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника. *
- * В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Заказчиком дополнительного после выставления Исполнителем соответствующего счета.

Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника
1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения
Схема



- 1 - Вентиль
- 2 - Регулятор давления Ду
- 3 - Ниппель с накидной гайкой
- 4 - Водосчетчик СГИ Ду

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая вентиль), до первых вентилях (включая их) на стояке в помещении.

2) Канализация

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность системы канализации до первого раструба в помещении Собственника.

3) Система отопления

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность системы отопления, состоящей из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру

Схема



Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схемы до прибора учета (пунктирной линии).

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Генеральный директор



С.Г. Горшков/

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Председатель правления



С.В. Князева/

Примечание №6
к Договору управления МКД
№ 8/11 от 10.06.2016 г.

ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ "ЛОТОС" № 2

г. Сергиев Посад
ул. Глинки, д.8-а

«31» мая 2021г.

Присутствовали члены правления: Князева С.В., Грабович Л.Г.,
Карнаухов А.Н., Горецкая О.В., Глазова Л.В., Смирнов Ф.М.

Повестка дня:

1. Обсуждение результата переговоров по Договору управления многоквартирным домом.

РЕШИЛИ:

1. В ходе обсуждения, прочитав данный Договор, правление ТСЖ «Лотос» пришло к выводу, что положения Договора соответствуют действующему законодательству, не нарушают права собственников помещений. Следовательно, с учётом замечаний и внесённых изменений, правление ТСЖ поручает председателю подписать данный Договор с «01» июня 2021г. от имени правления.

Члены правления:

Князева С.В.

Грабович Л.Г.

Карнаухов А.Н.

Глазова Л.В.

Горецкая О.В.

Смирнов Ф.М.



Прошито и пронумеровано
на 22 (двадцати двух) листах

Товарищество собственников жилья
«ЛОТОС»

Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
компания «Виктория-5»

Председатель правления

Генеральный директор

