

ДОГОВОР № 8УК-21

управления многоквартирным домом

г. Тольятти

«01» сентября 2021 г.

Товарищество собственников жилья «Железнодорожная, 43», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя правления ТСЖ Салаевой Зои Романовны, действующей на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Содружество», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Логинова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с решением Правления Товарищества (Протокол № 2 от «01» сентября 2021г).
- 1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями), Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее – Положение о признании МКД аварийным), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания МКД), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила и нормы эксплуатации МКД), иными федеральными законами и законами Самарской области, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, Правительства Самарской области и органа местного самоуправления, на территории которого расположен МКД, ГОСТами, СНиПами и иными документами, в том числе приказами и письмами органов исполнительной власти Российской Федерации и Самарской области, регламентирующими технические нормы эксплуатации, правила противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические правила и нормы зданий и сооружений.
- 1.3. Стороны соглашаются, что используемые в настоящем договоре и его Приложениях термины имеют значение в соответствии с определениями, указанными в этом разделе:
 - 1.3.1. **Многokвартирный дом** – представляет собой здание, состоящее из структурно обособленных помещений (квартир) и нежилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, а также из помещений общего пользования, находящихся в их общей долевой собственности.
 - 1.3.2. **Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Квартира является видом жилого помещения и предназначена для проживания граждан.
 - 1.3.3. **Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме** – помещения, принадлежащие на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме в том числе:
 - а) помещения общего пользования – не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т.ч.: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы,

в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.3.4. Собственники помещений - граждане и юридические лица, органы государственной и муниципальной власти, осуществляющие права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им на праве собственности (а также оперативного управления и хозяйственного ведения) жилыми и нежилыми помещениями (частью этих помещений), а также участники долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

1.3.5. Пользователи помещений - члены семьи собственника жилого помещения, совместно проживающие с ним, наниматели по договору социального найма, арендаторы и иные лица, использующие жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме по согласованию с собственником жилья, а так же лица пользующиеся помещениями, но еще не зарегистрировавшие право собственности.

1.3.6. Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по обслуживанию, технической эксплуатации, поддержанию в исправном, работоспособном состоянии общего имущества, в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от особенностей геодезических и природно-климатических условий расположения МКД, а именно:

- 1) техническое обслуживание – периодические технические осмотры, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ; наладка инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические, подготовка МКД и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
- 2) санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома (уборка мест общего пользования, лестничных клеток, мусоропроводов и придомовой территории);
- 3) деятельность по управлению – диспетчерское, расчетно-кассовое, паспортное обслуживание, создание договорных взаимоотношений со смежными организациями, поставщиками услуг.

- 1.3.7. **Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных, организационно-технических и иных мероприятий, осуществляемых в период нормативного срока эксплуатации, проводимый по решению органов управления ТСЖ (общего собрания членов ТСЖ или правления ТСЖ), с целью предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).
- 1.3.8. **Исполнитель жилищно-коммунальных услуг** – управляющая компания (Исполнитель).
- 1.3.9. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме независимо от членства в ТСЖ.

II. Предмет договора

- 2.1. По настоящему договору Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства в течение установленного договором срока за вознаграждение оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления, предоставлять следующие коммунальные услуги:
- электроснабжение;
 - водоснабжение (ГВС и ХВС);
 - водоотведение;
 - теплоснабжение (отопление).
- 2.2. Цель договора – управление многоквартирным домом № 43 по ул. Железнодорожная г. Тольятти с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества МКД, а также предоставления коммунальных и иных услуг пользователям.
- 2.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в Приложениях № 1 (состав общего имущества МКД) и № 2 (акт технического состояния общего имущества МКД), являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора.
- 2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:
- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль, согласно проекта МКД в квартире или резьба отвода от стояка при установке собственниками ИПУ, согласно проекта);
 - на системе канализации - первый раструб тройника от стояка;
 - по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
 - по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.
- 2.5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.
- 2.6. Перечень обязательных работ и услуг по техническому обслуживанию, управлению и санитарному содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Заказчику, их сроках и периодичности приведен в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Указанный перечень может быть изменен по предварительному письменному согласованию с Управляющей организацией решением органов управления ТСЖ в порядке, установленном ЖК РФ, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых Собственниками либо иными лицами, являющимися пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в качестве оплаты за содержание общего имущества МКД. Изменения в данный Перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения.

2.7. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (план текущего ремонта) утверждается на 1 год органами управления ТСЖ. Данный перечень составляется на основании акта технического состояния МКД, в том числе по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества МКД к сезонной эксплуатации, с учетом фактического финансирования, предложений Управляющей организации, Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 29.06.2020) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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", иных нормативно-правовых актов, технических документов, предписаний и требований органов контроля и надзора РФ

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Обязанности Сторон:

- 3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.
- 3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3.2. Обязанности Исполнителя:

- 3.2.1. Приступить к исполнению договора управления МКД с 01 сентября 2021 года.
- 3.2.2. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиям настоящего договора, положениями законодательства РФ, в зависимости от состояния общего имущества МКД и в пределах поступающих от собственников денежных средств, в том числе:
- вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД;
 - организовать открытие и ведение лицевых счетов собственников и нанимателей (арендаторов) помещений в МКД, начисление и сбор платы за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД и иных платежей в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД и/или органов управления ТСЖ, выдачу выписок из лицевых счетов собственнику помещения;
 - организовывать и проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника;
 - планирование работ по текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с результатами осмотров общего имущества МКД, решением собственников помещений МКД, органов управления ТСЖ, учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
 - ведение и хранение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приемке, в том числе технической документации на МКД, полученной от лица, ответственного ранее за управление (содержание) МКД, внесение в техническую документацию изменений, отражающих текущее состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров и работ. Восстановление отсутствующей или утраченной технической документации (не переданной от прежней управляющей организации, от застройщика, от организатора конкурса, от собственников) осуществляется после принятия общим собранием собственников или органом управления ТСЖ соответствующего решения при условии достаточности собранных с собственников денежных средств для финансирования работ по восстановлению технической документации;
 - взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и иных платежей, установленных в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД и/или органов управления ТСЖ;
 - прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан;
 - выполнение функций, связанных с регистрацией граждан в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 с изменени-