

ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 62 КОРП. 2  
ПО УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКОЙ Г. БРЯНСКА

г.Брянск

«04» 06 2016г.

ООО «Управляющая организация «Таймыр», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Шмелёвой Аллы Евгеньевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Товарищество собственников недвижимости «Центр», в составе Правления ТСН, действующего от имени и в интересах собственников помещений на основании Устава и протокола №3 от 21.11.2015г., именуемое в дальнейшем «Сторона», а вместе именуемые «Стороны», в соответствии со ст. 148 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее использование общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг собственникам, а также членам их семей, нанимателям арендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника помещений в многоквартирном доме (далее – «МКД») в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах и зонах эксплуатационной ответственности (Приложение №3) на основании плана работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и расчета размера платы по статье «содержание и текущий ремонт, согласованных и утвержденных ТСН «Центр» (Приложения № 9, № 10), предоставлять коммунальные услуги (Приложение №6) Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в пределах собранных с Собственников денежных средств.

1.3. Настоящий договор является договором смешанного типа.

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Термины, используемые в настоящем договоре:

2.1.1. Общее имущество многоквартирного дома - это имущество в отношении, которого осуществляется управление. Состав общего имущества определен Сторонами договора в Приложении № 2 к настоящему договору. Почтовые и абонентские ящики не входят в состав общего имущества МКД и являются индивидуальной собственностью соответствующих собственников помещений МКД.

2.1.2. Границы и зоны эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным (внутриквартирным) имуществом собственников помещений в многоквартирном доме - это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку обязанности (ответственности) за их эксплуатацию. Границы и зоны эксплуатационной ответственности определены в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.1.3. Содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - это выполнение Управляющей организацией комплекса работ и услуг по техническому обслуживанию состава общего имущества в течение срока действия договора. Примерный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества определен в Приложении № 4 к настоящему договору. Работы и услуги, не поименованные в Приложении № 4 к настоящему договору, в перечень услуг и работ по

содержанию и ремонту общего имущества в МКД по данному договору — — — — —  
осуществляются по отдельному договору по цене, согласованной Сторонами.

**Текущий ремонт**- это работы, выполняемые с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей. Перечень работ по текущему ремонту определяется в соответствии с планом восстановительных работ и сметой. Примерный перечень работ по текущему ремонту МКД определен сторонами в **Приложении № 5** к настоящему договору.

**2.1.4. Управляющая организация**- организация, уполномоченная на выполнение функций по управлению, содержанию, ремонту общего имущества дома и обеспечению предоставления коммунальных услуг.

**2.1.5. Собственник**- лицо, владеющее на праве собственности помещением в МКД, расположенном по адресу: г. Брянск, ул. Красноармейская, д. 62, корп. 2. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в МКД (ст. 210 ГК РФ). Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

**2.1.6. Товарищество собственников недвижимости**- добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

**2.2.** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

**2.3.** Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п.1 ст.37 ЖК РФ).

**2.4.** Управляющая организация обеспечивает круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы:  
- аварийная служба Советского района – 51-40-00 (МУП «Жилспецсервис» г. Брянска, договор № 82-2014 на устранение аварийных ситуаций в системе теплоснабжения, водопровода, канализации и энергоснабжения от 01.07.2014г.).  
Диспетчерская (аварийная) служба управляющей организации- 686-300.

**2.5.** Услуги Исполнителя по ликвидации аварийной ситуации оплачивает собственник помещения за свой счет в случаях, если:

**2.5.1.** аварийная ситуация произошла по вине собственника (нанимателя) помещения, членов его семьи;

**2.5.2.** аварийная ситуация произошла на сетях, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности собственника помещения.

**2.6.** Стоимость услуг Исполнителя по ликвидации аварийной ситуации определяется из стоимости часа работ, утвержденной Исполнителем работ, и продолжительности работ (оказания услуг) Исполнителя.

**2.7.** Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется уполномоченными лицами, избранными на общем собрании собственников МКД.

**2.8.** Права и обязанности Сторон устанавливаются настоящим договором. В случае не урегулирования правоотношений между Собственником и Управляющей организацией настоящим договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его вступления в силу и:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД;
- контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению МКД;
- вести и хранить переданную Управляющей организации по акту приема-передачи техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

3.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о поставке собственникам жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственника и членов его семьи, а также для поддержания МКД, в котором находитесь принадлежащее собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Выступая в качестве посредника между ресурсоснабжающей организацией и Собственником, Управляющая организация рассчитывается за потребленные ресурсы за счет собственников помещений.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению общим имуществом МКД, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление МКД.

3.1.4. Ставить в известность ТСН/собственников помещений об изменении тарифов путём размещения информации на досках объявлений, или на оборотной стороне квитанций за жилищно-коммунальные услуги, или на *сайте Управляющей организации: таймыр32.рф.*

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании членов ТСН вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Капитальный ремонт МКД осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного из уплаченных собственниками помещений многоквартирного дома взносов на капитальный ремонт и на основании решения, принятого общим собранием собственников помещений МКД в установленные сроки.

3.1.6. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества согласно Приложению №9 в объеме собранных средств за минусом расходов, понесенных на управление и содержание МКД. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, поименованные в Приложении №5, в рамках плана работ по текущему ремонту общего имущества (Приложение №10), согласованного и утвержденного Правлением ТСН/собственниками помещений, в объеме собранных средств за минусом расходов, понесенных на управление и содержание МКД.

Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров со специализированными организациями от имени и за счет собственников.

Управляющая организация не обязана выполнять работы, не включенные в согласованный и утвержденный план работ по текущему ремонту общего имущества МКД.

3.1.7. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей собственникам за содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, а также производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные услуги и другими контрагентами за оказанные услуги по содержанию общего имущества МКД, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

Стороны договорились, что квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг, выставляются от имени управляющей организации путем помещения платежных

... и в неэквивалентном виде в квартирные почтовые ящики. Оборудование почтовых ящиков замком, исключаящим разглашение персональных данных, возлагается на собственников (пользователей) квартир (помещений).

3.1.8. В случае непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственника помещения(й) о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД. Если неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) – произвести перерасчёт платы по соответствующей статье за текущий месяц.

3.1.9. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников Управляющей организацией с обязательным составлением актов, которые являются единственным способом фиксации повреждений. Указанные акты составляются в течение 12 часов с момента поступления заявки в аварийно-диспетчерскую службу.

3.1.10. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества, определенного в Приложении № 2.

3.1.11. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества по запросу Собственника.

3.1.12. Принимать и рассматривать обращения, жалобы собственников в рамках исполнения обязательств по настоящему договору в течение 30 дней со дня получения письменного заявления от собственника, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ, а так же письменно информировать собственника о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Выдавать поквартирные карточки собственнику либо лицу, действующему от его имени при предоставлении нотариально удостоверенной доверенности, подлинников правоустанавливающих документов на помещение, квитанции об оплате ЖКУ в том числе за текущий месяц, на основании письменного заявления оформленного в соответствии с Приложением №7.

3.1.14. Выполнять иные функции в соответствии с решениями Общего собрания членов ТСН, принятыми в пределах его компетенции.

3.1.15. Ежегодно до 07 апреля текущего года представляет Собственнику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, по форме, определенной в Приложении № 8 путем его размещения на информационных досках в многоквартирном доме или на официальном сайте Управляющей организации: таймыр32.рф, а также на отчетном ежегодном общем собрании членов ТСН.

3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.17. Организовать предоставление коммунальных услуг.

3.1.18. В течение 30 дней со дня подписания соглашения о расторжении договора управления представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, либо органу управления товарищества (кооператива) либо в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи.

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Принимать участие в общих собраниях членов ТСН.

3.2.2. Информировать правоохранительные и надзорные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдении общественного порядка, допускаемых собственниками помещений в доме.

3.2.3. Требовать внесения платы с собственников помещений за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными

законами, иными нормативными правовыми актами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений и на оборотной стороне квитанций на оплату ЖКУ с указанием номера квартиры должника и суммы долга, осуществлять приостановку или ограничение подачи коммунальных ресурсов до полного погашения задолженности по всем жилищно-коммунальным услугам.

3.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги и иные услуги, в т.ч. осуществлять претензионную деятельность, работу по судебному взысканию, а также заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности.

3.2.5.1. В случае образования у собственника помещения задолженности за жилищно-коммунальные услуги свыше трех месяцев Управляющая организация вправе обратиться в суд с отнесением на собственника помещения судебных расходов, в т.ч. государственной пошлины и расходов на оплату услуг представителя.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с собственниками время в занимаемое ими помещение работников или представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.7. Требовать от собственников полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации по вине собственников и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.

3.2.8. В заранее согласованное с собственниками время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев (за исключением случаев при подаче заявлений по Приложению № 7 и для перерасчета коммунальных услуг при выявлении ошибки собственника в показаниях ИПУ), осуществлять проверку достоверности передаваемых собственником Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных показаний приборов учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, предоставление коммунальных услуг.

3.2.10. Осуществлять иные права по управлению и содержанию составом общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и нормативно-правовыми актами, договором.

3.2.11. В случае необходимости выполнения работ (кроме работ указанных в Приложениях № 4 и № 5) для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств собственников инвестировать собственные средства в общее имущество МКД с их последующим возмещением собственниками. Стоимость работ определяется исходя из ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы) пропорционально площади помещения. Управляющая организация выставляет в счете-квитанции отдельной строкой стоимость выполненных работ. Собственники о выполнении указанных работ уведомляются путем размещения объявлений.

3.2.12. Производить обработку персональных данных собственников и лиц совместно с ними проживающих с любой целью, предусмотренной ФЗ «О персональных данных». При необходимости передавать персональные данные собственника жилого помещения организациям (поставщикам ЖКУ и т.д.) и ограничивать эту информацию только теми персональными данными собственника, которые необходимы для выполнения указанными организациями своих функций.

3.2.13. Информировать собственников о предоставлении платных услуг, путем размещения информации на счете-квитанции и на официальном сайте Управляющей организации. Оказывать дополнительные платные услуги собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.

3.2.14. Устанавливать количество фактически проживающих лиц в помещениях с составлением соответствующих актов. При выявлении лиц, не зарегистрированных в

- организация производит начисление платы за коммунальные услуги, исходя из фактического количества проживающих лиц, начиная с даты составления акта.
- 3.2.15. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения собственниками своих обязательств по оплате работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества МКД.
- 3.2.16. Информировать собственников МКД о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества данного дома. Направлять свои предложения.
- 3.2.17. При наличии соответствующих договоров между собственниками и поставщиками услуг, осуществлять сбор денежных средств с собственников за услуги, оказываемые по ценам (тарифам) применяемыми соответствующими поставщиками услуг, путем включения отдельной строкой в ежемесячную квитанцию по оплате жилищно-коммунальных услуг.
- 3.2.18. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.
- 3.2.19. Обращаться к собственнику с требованием о демонтаже оборудования, самовольно размещенного в помещениях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.
- 3.2.20. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, специалистам, имеющим необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, требуемые в соответствии с законодательством РФ без согласования с Собственником.
- 3.2.21. При необходимости выступать в качестве третьего лица в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением и ремонтом МКД.
- 3.2.22. Размещать на платёжных документах информационные и (или) рекламные объявления.
- 3.2.23. Предоставлять иные услуги (видеонаблюдения, техническое обслуживание домофона, кодового замка двери подъезда и т.д.) по заявкам ТСН «Центр».
- 3.2.24. Осуществлять текущий ремонт дома в объеме собранных денежных средств по статье «содержание и текущий ремонт», за минусом расходов понесенных на управление и содержание МКД.
- 3.2.25. В случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении граждан, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении фактического количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, который подписывается представителем Управляющей организации и собственником помещения, а в случае отказа собственника от подписания акта – Управляющей организацией и не менее чем 2 собственниками других помещений и/или Председателем ТСН. В случае если собственник жилого помещения отсутствует в жилом помещении подписывать акт или собственник жилого помещения отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка.

### **3.3. ТСН обязуется:**

- 3.3.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в случае необходимости присутствовать при осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.
- 3.3.2. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.
- 3.3.3. Доводить до членов ТСН/собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации, а также предложения по п.п. 3.1.5 настоящего договора, а если такое собрание в очной форме не проводится – размещать информацию на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах и т.п.
- 3.3.4. Содействовать выполнению собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и обязательств, принятых ими в силу членства в ТСН.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных 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. Обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.3.7. Составить годовую смету доходов и расходов совместно с Управляющей организацией, включая расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и контролировать выполнения сметы утвержденной на общем собрании, своевременно и качественно.

3.3.8. Вести реестр членов ТСН и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию данного реестра в органы государственного жилищного надзора и в управляющую организацию.

#### **3.4. ТСН вправе:**

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

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему Договору.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора.

3.4.4. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации, а так же на официальном сайте организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе контроль отнесения затрат на лицевой счет дома;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

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

- инициирования созыва внеочередного общего собрания членов ТСН с участием Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений.

#### **3.5. Собственники обязуются:**

3.5.1. Вносить плату за управление, содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.5.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения. Ежемесячно и своевременно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные законодательством РФ или решением общего собрания собственников помещений МКД **не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.**

Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счёт-извещение на оплату услуг.

3.5.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.5.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории;

...и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши.

По первому требованию Управляющей организации в кратчайшие сроки убирать и/или демонтировать посторонние предметы или мусор;

3.5.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к составу общего имущества, указанному в Приложении № 2;

3.5.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать тишину в ночное время с 23.00 час. по 06.00 час, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3.5.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные;

3.5.9. Переустройство или перепланировку помещений производить в порядке, предусмотренном статьями 26-28 Жилищного кодекса РФ. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.).

3.5.10. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;

3.5.11. При временном или длительном отсутствии собственников предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;

3.5.12. Допускать в согласованные сроки в помещение представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.5.13. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри помещения либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое (нежилое) помещение собственника.

3.5.14. Собственник, не реже одного раза в месяц, производит осмотр общего имущества, принадлежащего ему на праве общей долевой собственности, находящегося в квартире собственника (стояки холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации). При наличии сбоев в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества собственник обязан в кратчайшие сроки, по возможности незамедлительно, любым способом сообщить о выявленных нарушениях Управляющей организации, в необходимых случаях - сообщить в аварийно-диспетчерскую службу. В случае бездействия - собственник несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу других собственников/третьих лиц.

3.5.15. Своевременно в 5-дневный срок уведомлять Управляющую организацию в следующих случаях:

- изменения числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан;
- изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
- передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- изменений в технических характеристиках квартир или нежилых помещений, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;



- смены собственника жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме, путем направления в Управляющую организацию документа устанавливающего право собственности;

- об изменении объемов потребления ресурсов, с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в помещениях потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.5.16. Ежемесячно предоставлять в Управляющую организацию фактические показания индивидуальных приборов учета (при их наличии) путем занесения данных в текущую счет-квитанцию или на линейный участок или на сайт управляющей организации в Раздел «Обратная связь» до 25 числа текущего месяца;

3.5.17. Своевременно сообщать Управляющей организации о фактах причинения ущерба имуществу собственников и третьих лиц путем подачи заявления о составлении акта;

3.5.18. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу, без согласования с Управляющей организацией;

3.5.19. Не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.5.20. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению;

3.5.21. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.5.22. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт помещения;

3.5.23. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.24. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации: установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд зависят от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет:

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989 года по 2003 года: с плитой на природном газе - 3 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе - 4 кВт; с электроплитой - 7 кВт. Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет: телевизор, DVD-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник - 0, 2- 0,5 кВт, электрочайник - 1,3 - 2,5 кВт, пылесос, фен, утюг, микроволновая печь - 1,1-1,5 кВт, вентилятор, обогреватель, кондиционер - 1,5 кВт, стиральная машинка, посудомоечная машинка - 2,0-4,0 кВт. При использовании бытовых приборов собственники/наниматели обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

3.5.25. Не выполнять ремонтные работы в жилом помещении по скрытию общего имущества в многоквартирном доме, в частности инженерных коммуникаций, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, в противном случае-собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) за все возникшие в связи с этим неблагоприятные последствия и/или причиненный ущерб.

и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.5.27. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, не создавать шум в жилых помещениях и местах общего пользования, уровень которого превышает допустимые нормы, соблюдать правила пользования системой канализации, установленные нормативными документами.

3.5.28. В случае принятия решения о ликвидации ТСН - выбрать на общем собрании собственников помещений Совет многоквартирного дома для представления интересов всех собственников помещений.

3.5.29. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе собственников, оплатить полную задолженность за жилищно-коммунальные услуги по МКД, затраты и убытки Управляющей организации, понесенные в период управления общим имуществом МКД.

### **3.6. Собственники вправе:**

3.6.1. Получать услуги по управлению, содержанию и ремонту помещений в объеме, предусмотренном настоящим договором, коммунальные услуги надлежащего качества.

3.6.2. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

3.6.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате за ЖКУ (лично или через своего представителя).

3.6.4. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

3.6.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов, допущенных по вине Управляющей организации, и проверять полноту, своевременность их устранения.

3.6.6. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.6.7. В порядке, определенном Уставом ТСН, выступать с инициативой организации и проведения общего собрания членов ТСН по вопросам, связанным с организацией содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества МКД.

3.6.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора в соответствии с п.п. 3.1.15 Договора.

3.6.9. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации, а так же на официальном сайте организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе контроль отнесения затрат на лицевой счет дома;

- 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;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания членов ТСН с участием Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений.

## **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Плата за помещение и коммунальные услуги (жилищно-коммунальные услуги) для собственников помещений в МКД включает в себя:

1) плату за жилищные услуги по статье «Содержание и ремонт общего имущества МКД», включающую в себя плату за услуги и работы по:

- управлению многоквартирным домом;
- услуги по обработке, начислению и приему платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- содержанию многоквартирного дома;
- текущему ремонту внутридомового общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:
- плату за техническое обслуживание лифтов (ТО лифтов);
- плату за вывоз ТБО и КГМ;
- плату за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;

**2) плату за коммунальные услуги**, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, холодное водоснабжение на общедомовые нужды, горячее водоснабжение на общедомовые нужды, электроснабжение в помещениях собственников и на общедомовые нужды;

**3) плату за утилизацию ТБО и КГМ;**

**4) прочие начисления** – кодовый замок, услуги связи, интернет, приобретение материалов, оборудования и прочие услуги, необходимые для улучшения условий проживания собственников помещений и благоустройства дворовой территории, а также услуги согласно п.п. 3.2.11., п. 4.20. настоящего Договора.

**4.2. Расчет величины платы за жилищно-коммунальные услуги осуществляется:**

**4.2.1. За жилищные услуги:**

Управляющая организация производит расчет величины платы на 1 кв.м за жилищные услуги по статье «Содержание и ремонт общего имущества МКД» на основании приказа Госстроя России №139 от 09.12.1999г., штатного расписания и методики определения стоимости работ по содержанию МКД, утвержденных Управляющей организацией, ТЕРр на работы по текущему ремонту, включенные в план работ на год.

Размер прибыли определяется на основании среднего уровня рентабельности для отрасли жилищно-коммунального хозяйства в размере 10,5% от всех расходов на выполняемые работы.

**4.2.2. За коммунальные услуги:**

Расчет платы за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с законодательством РФ. Расчет величины платы за коммунальные услуги определяется, исходя из стоимости коммунальных ресурсов, утвержденных Управлением Государственного регулирования тарифов Брянской области, для ресурсоснабжающего предприятия, и показаний приборов учета при их наличии или нормативов потребления, установленных исполнительным органом субъекта РФ, при их отсутствии.

В составе платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению) отдельно вносится плата за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику в помещении, и плата за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды). Плата за отопление вносится собственником совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

Между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, распределяется в объеме коммунальной услуги, рассчитанной исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, оплачивает Управляющая организация за счет статьи «Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» в случае отсутствия комиссионных актов о ненадлежащем содержании инженерных коммуникаций холодного и горячего водоснабжения.

и на осуществление сверхнормативных расходов на общедомовые нужды денежные средства, полученные за счет введения повышающих коэффициентов к нормативам потребления, направлять на осуществление мероприятий по энергосбережению.

#### **4.2.3. Расчет величины платы за прочие услуги:**

4.2.3.1. - за утилизацию твердых бытовых отходов и крупно-габаритного мусора осуществляется, исходя из фактического объема утилизированного мусора, и стоимости услуги, утвержденной Управлением Государственного регулирования тарифов Брянской области для специализированного предприятия по утилизации и захоронению ТБО, КГМ (руб./кв. м) из расчета на 1 кв.м. площади помещения по формуле  $V \cdot T / S_{\text{общ}} \cdot S_{\text{пом.}}$ , где

V-объем утилизированного мусора;

T- тариф, утвержденный Управлением Государственного регулирования тарифов Брянской области;

S<sub>общ.</sub>- общая площадь всех помещений собственников в МКД;

S<sub>пом.</sub>- площадь помещения собственника.

4.2.3.2. 4- за кодовый замок осуществляется исходя из размера платы, определенного договором, заключенным с подрядной организацией.

#### **4.3. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные и прочие услуги.**

4.3.1. Стоимость размера платы по статье «Содержание и ремонт общего имущества МКД» (на 1 кв.м площади помещения), а также перечень и тарифы жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, определены в Приложении № 6 к настоящему Договору.

4.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, направляемых Управляющей организацией не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

Платежный документ направляется собственнику через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме, либо передается председателю ТСН дома для последующего вручения собственнику.

4.5. При неполучении платежного документа, в установленный договором срок или неправильном начислении платежей собственники обязаны обратиться к Управляющей организации не позднее 20 числа месяца следующего за расчетным.

4.6. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников и нанимателей помещений. При изменении размера тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация извещает собственников путем указания изменений в счете-квитанции или на официальном сайте Управляющей организации.

4.7. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний индивидуальных приборов учета, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета согласно действующему законодательству РФ.

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 РФ.

4.9. Не использование собственником помещения не является основанием невнесения платы за услуги, работы, начисляемые с площади занимаемого помещения.

4.10. При наличии задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги внесенная плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные и иные услуги погашает задолженность за указанные работы, услуги согласно очередности ее возникновения.

4.11. Собственник оплачивает работы, выполненные в порядке п.п. 3.2.11., п. 4.20. настоящего Договора, не позднее 3 месяцев с момента выставления счета.

4.12. Стороны установили, что Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год производить индексацию размера платы на услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, но не более показателя инфляции предыдущего года по данным Министерства экономического развития РФ.

путем подписания дополнительного соглашения с Правлением ТСН.

4.13. В случае не принятия к учету индивидуальных приборов ХВС и ГВС, начисления по статьям "горячее водоснабжение", "холодное водоснабжение", "канализация" производятся с учетом технических характеристик помещения собственника согласно действующему законодательству РФ.

4.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия непреодолимой силы.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.16. Содержание и техническое обслуживание внешних сетей (электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения и др.), не относящихся к общему имуществу МКД (Приложение №2), в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по данному договору не входит и оплачивается собственником отдельно по предъявленному счету (оплата производится из расчета стоимости на 1 м<sup>2</sup> помещения в соответствии со счет-фактурами, предъявленными Исполнителями).

4.17. В случае непредставления собственником помещения показаний индивидуального прибора учета за расчетный период в установленные сроки, начиная с расчетного периода, за который собственником не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который собственник помещения представил Управляющей организации показания прибора учета, плата за коммунальные услуги, предоставленные собственнику помещения за расчетный период, определяется в соответствии с законодательством РФ.

4.18. Расчеты с поставщиками коммунальных и прочих услуг осуществляются на основании предъявляемых счетов и оказанных услуг из средств оплаченных собственниками на специальный банковский счет Управляющей организации.

4.19. Управляющая организация вправе изменить (уменьшить) объем выполнения работ по содержанию и ремонту внутридомового общего имущества многоквартирного дома (по согласованию с общим собранием собственников или самостоятельно), а также ограничить (приостановить) предоставление коммунальных услуг при уменьшении собственниками оплаты содержания и ремонта жилья и коммунальных услуг.

4.20. При выполнении работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, оказанных на сумму, превышающую установленную плату за содержание и текущий ремонт, такие расходы подлежат возмещению собственниками МКД за счет резервного фонда, сформированного в составе тарифа по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» или с расчетного счета ТСН.

4.21. Настоящим договором собственники помещений подтверждают делегирование полномочий по принятию решения по утверждению плана работ по многоквартирному дому на каждый календарный год- Председателю Правления ТСН.

4.22. Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД подписывает Председатель Правления ТСН. При отсутствии Председателя Правления ТСН акты выполненных работ вправе подписать заместитель Председателя Правления ТСН и Председатель ревизионной комиссии ТСН. В случае если в течение пяти дней с момента отправления в адрес Председателя Правления ТСН и/или его представителей актов выполненных работ от последних не поступит подписанные акты выполненных работ, либо мотивированный отказ от их подписания, акты выполненных работ считаются подписанными, а работы выполненными надлежащим образом.

4.23. Стороны установили, что право собственности на отходы производства и потребления в многоквартирном доме, образующиеся в результате жизнедеятельности населения (приготовление пищи, упаковка товаров, уборка и текущий ремонт жилых/нежилых помещений, крупногабаритные предметы домашнего обихода и

... ответственности юридических лиц, принадлежит собственникам жилых и нежилых помещений. Оказание услуг по вывозу и передаче на утилизацию отходов производства и потребления не влечет за собой перехода права собственности на них от собственников помещений многоквартирного дома к Управляющей организации.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

### 5.1. Ответственность Управляющей организации и ТСН:

5.1.1. За неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, при наличии вины Управляющая организация несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором, а также в соответствии с границами и зонами ответственности, установленными в Приложении № 3.

Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.1.2. При нарушении ТСН обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все возникшие последствия.

- ТСН самостоятельно отвечает по административным взысканиям, штрафам, предписаниям, выданным на его имя.

5.1.3. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 5.2. Ответственность Собственников.

5.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги собственники уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (п. 14 ст. 155).

5.2.2. В случае уклонения собственников от уплаты ЖКУ в течение 2 месяцев и более Управляющая организация после письменного уведомления собственников вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством РФ.

5.2.3. Собственники, причинившие вред общему имуществу в многоквартирном доме, а также имуществу других собственников несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

Если незаконные действия собственника, указанные в п.п. 3.5.5, 3.5.17, 3.5.21 настоящего договора, угрожают жизни, здоровью или имуществу других собственников или третьих лиц Управляющая организация вправе самостоятельно после составления акта устранить допущенные собственником нарушения с последующим отнесением затрат на указанного собственника и включением суммы затрат в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

5.2.4. Собственники, выполнившие самовольное переустройство, переоборудование или перепланировку занимаемых помещений и мест общего пользования в МКД, реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несут полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние, а также за вред причиненный собственникам других помещений, с последующей компенсацией материальных затрат.

5.2.5. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

5.2.6. Управляющая организация вправе взыскать с собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением ими обязанностей по настоящему Договору, причиненный Управляющей организацией.

5.2.7. В случае не исполнения собственниками обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях (в границах и зонах эксплуатационной ответственности, установленной в Приложении № 3), вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

5.2.8. Если собственники не обеспечивают допуск должностных лиц Управляющей организации для проверок правильности списания показаний приборов учета, а также не представляют сведения по показаниям, начисления производятся Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ.

### **5.3. Основания освобождения от ответственности:**

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате события чрезвычайного характера;
- в) надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

5.3.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате действий, осуществленных по распоряжению собственников, либо виновных действий третьих лиц (вандализм, кража, поджог и т.д.).

5.3.3. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение работ по содержанию и текущему ремонту, в связи с отсутствием финансирования от собственников.

5.3.4. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими сторонами. Указанный акт составляется по требованию любой из сторон. Акт составляется комиссией не менее чем из трех человек, включая обязательное участие представителей Управляющей организации. О дате и времени составления акта сторона по договору извещается телефонограммой, заказным письмом, посредством смс-сообщения, при необходимости извещается лично с соответствующей записью в извещении. Если представитель одной из сторон не прибыл к месту вызова, об этом делается соответствующая запись в акте; акт подписывается остальными членами комиссии.

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); описание (при наличии возможности фотографировании или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии.

5.3.5. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Договор заключен сроком на 1 (Один) год и распространяет свое действие на отношения возникшие с «01» января 2016 г. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.2. Договор может быть расторгнут досрочно:

- а) по соглашению сторон;
- б) на основании решения суда;
- в) по инициативе Управляющей организации, о чем ТСН и/или 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 ТСН приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- органы управления ТСН в установленный срок не приняли решение об установлении (утверждении) размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД, обеспечивающего выполнение минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома;
- г) при принятии общим собранием членов ТСН решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной надлежащим образом копии протокола решения общего собрания, бюллетеней голосования и других подтверждающих документов, позволяющих идентифицировать собственника. В этом случае составляется соглашение о порядке передачи документации и сроков погашения задолженности собственниками помещений МКД.

д) по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками помещений.

6.6. Расторжение Договора не является для собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация перечисляет излишне полученные им денежные средства на указанный собственником счет.

6.8. Стороны обязаны завершить финансовые расчёты в течение 10 (Десяти) дней с момента расторжения настоящего Договора.

6.9. В случае расторжения настоящего Договора собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации фактические расходы в объеме средств, инвестированных Управляющей организацией в общее имущество, в случаях указанных в п.3.2.11 настоящего договора.

6.10. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор составлен на 18 страницах и содержит 10 приложений. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

6.11. По письменному заявлению собственников помещений, Управляющая организация предоставляет копию договора управления собственникам помещений.

6.12. В случае если какие-либо пункты настоящего договора будут признаны недействительными и не подлежащими исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности, применимости остальных пунктов договора.

6.13. В случае прекращения у лица права собственности на помещение настоящий договор в отношении данного лица считается расторгнутым. Датой прекращения договора считается дата внесения записи регистрации в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении нового собственника. Новый собственник становится стороной настоящего договора с даты внесения записи регистрации в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Управляющей Организацией и собственниками помещений.



7.2. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путем переговоров.  
7.3. В случае не достижения согласий спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ с учетом обязательного досудебного порядка урегулирования спора.

7.4. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

7.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.6. Режим работы Управляющей организации:  
- **мастерский участок**, адрес: г. Брянск, ул. Крахмалева, 37 (прием заявок): понедельник-пятница с 8.00 до 17.00 час., тел. 8-920- 600-47-28;

- **центральный офис**, адрес: г. Брянск, ул. Ульянова, д.37 б; понедельник-пятница с 9.00 до 18.00 час. (перерыв с 13.00. до 14.00 час.), выходные дни – суббота, воскресенье, тел. 51-54-60;  
Прием директора по личным вопросам: понедельник (предварительная запись по тел. (51-54-60);

- **отдел расчетно-кассового обслуживания**: адрес: г. Брянск, ул. Ульянова, д. 37 б: часы приема граждан- понедельник, среда с 9.00 до 16.00 час. (перерыв с 13.00. до 14.00 час.), пятница с 9.00 до 13.00 час.; вторник, четверг- неприемные дни (обработка входящей документации), тел. 51-54-48;

- **паспортный стол**: адрес: г. Брянск, ул. Ульянова, д. 37 б, часы приема граждан- понедельник, вторник, среда, пятница с 8.30 до 19.00 час. (без перерыва на обед), четверг- неприемный день, тел. 51-54-60, 51-54-48.

**Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:**

Приложение № 1 – Протокол № 3 от 21.11.2015г.; Протокол Правления ТСН «Центр» от 24.11.2015г. № 1.  
*Общ. собрание жильцов ТСН «Центр»*

Приложение № 2 – Состав общего имущества, обслуживаемого Управляющей организацией.

Приложение № 3 – Границы и зоны эксплуатационной ответственности.

Приложение № 4 – Примерный перечень работ по содержанию МКД.

Приложение № 5 – Примерный перечень работ по текущему ремонту МКД.

Приложение № 6 – Перечень и стоимость жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений.

Приложение № 7 – Заявление на выдачу копии поквартирной карточки.

Приложение № 8 – Примерная форма годового отчета.


Приложение № 9 – Расчет размера платы по статье «содержание и текущий ремонт».

Приложение № 10 – План работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту.

**8. ПОДПИСИ СТОРОН**

**Управляющая организация:** ООО «УО «Таймир»  
Место нахождения и почтовый адрес: 241035 г. Брянск, ул. Ульянова, д. 37 Б,  
ИНН /КПП 3255505268/325701001, р/с 40702810708000000680, Отделение № 8605  
Сбербанка России г. Брянск, к/с 30101810400000000601, БИК 041501601, сайт:  
www.taimyr32.ru, адрес электронной почты: taymir32@vandex.ru.

Директор

 / Шмелева А.Е.

**Собственник:**

Товарищество собственников недвижимости «Центр»  
г. Брянск, ул. Красноармейская, д. 62, корп. 2  
ОГРН 1033265005245, ИНН 3234031722  
р/сч. 40703810569000000049 Брянский РФ АО «Россельхозбанк» г.Брянск  
к/сч. 30101810500000000747, БИК 041501747

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

*ТСН «Центр»*



Приложение № 2

к договору управления общим имуществом  
 многоквартирного дома

№ 62 корп. 2 по ул. Красноармейской г. Брянска

от «04» 06 2016 г.

**Состав общего имущества, обслуживаемого Управляющей организацией**  
 (основание ст. 36 Жилищного кодекса РФ)

Адрес дома: г. Брянск, ул. Красноармейская, д. 62/2

Год постройки – 1998 г

Этажность – 5-10 (переменная этажность)

Количество подъездов - 3

Количество квартир – 65 шт., общей площадью 5 399,70 кв.м

Количество нежилых помещений – 6 шт., общей площадью 997,90 кв.м

Общая площадь помещений (квартиры и офисы) – 6 397,6 кв.м

Площадь мест общего пользования – 776,5 кв.м.

Дом оборудован газовыми плитами

Количество лифтов - 2 (Заводской номер 74540, 74541. Год изготовления 1996)

| № п/п | Наименование   | Количество            |
|-------|--|-----------------------|
| 1     | Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, мусоросборники  | 776,50 м <sup>2</sup> |
| 2     | Подвал   | 431,0 м <sup>2</sup>  |
| 3     | Технические этажи  |                       |
| 4     | Лоджии   | 81,9 м <sup>2</sup>   |
| 5     | Тех. этажи   | 996,70 м <sup>2</sup> |
| 6     | Крыльца  | 53,90 м <sup>2</sup>  |
| 7     | Крыши  |                       |
| 8     | Фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции  |                       |
| 9     | Окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции   |                       |
| 10    | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся многоквартирном доме за пределами помещений и обслуживающее более одного жилого и(или) нежилого помещения (квартиры)   |                       |
| 11    | Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства   |                       |
| 12    | Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры в местах общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии  |                       |
| 13    | Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях |                       |

Управляющая организация:

Директор

ООО «УО «Таймыр»

Шмелева А.Е.

Собственник: \_\_\_\_\_

Приложение № 3  
к договору управления общим имуществом  
многоквартирного дома  
№ 62 корп. 2 по ул. Красноармейской г. Брянска  
от «04» 06 2016 г.

### Границы и зоны эксплуатационной ответственности

| Зона эксплуатационной ответственности<br>Управляющей организации (УО)   | Зона эксплуатационной ответственности<br>Собственника помещения  |
|---|--|
| 1   | 2  |
| Система холодного и горячего водоснабжения  |  |
| <p>Внутридомовая система холодного и горячего водоснабжения от границы эксплуатационной ответственности УО и РСО до отсекающей арматуры (первый вентиль) на ответвлении от стояков холодного и горячего водоснабжения, включая первый вентиль в помещении собственника. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.</p> | <p>Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после отсекающей арматуры (первый вентиль на ответвлении от стояков) или после первого сварного соединения на стояках (при отсутствии вентилей), водопотребляющее оборудование в помещении собственника, включая ИПУ.</p> |
| Система электроснабжения  |  |
| <p>Внутридомовая система электроснабжения от границы эксплуатационной ответственности УО и РСО до точки присоединения к приборам индивидуального учета электроэнергии собственника.</p>   | <p>Сети электроснабжения внутри помещения собственника, энергопотребляющие приборы, включая приборы индивидуального учета электроэнергии.</p>  |
| Система водоотведения (канализации)   |  |
| <p>Внутридомовая система водоотведения от границы эксплуатационной ответственности УО и РСО до крестовины или тройника канализационного стояка в помещении собственника, включая крестовину или тройник.</p>  | <p>Трубопроводы канализации внутри помещения собственника от крестовины или тройника канализационного стояка.</p>  |
| Система централизованного отопления   |  |
| <p>Внутридомовая система центрального отопления от границы эксплуатационной ответственности УО и РСО до ответвления от стояков внутри помещения собственника к обогревающим элементам до запорного устройства или до первого сварного шва.</p>  | <p>Запорное устройство, участок трубопровода, прибор учета тепловой энергии и отопительный прибор (при наличии запорного устройства и ИПУ).</p>  |

Управляющая организация:

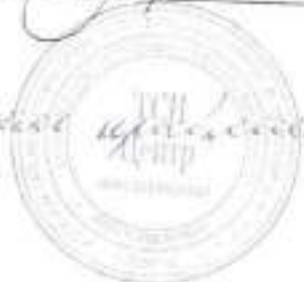
Директор

ООО «УО «Таймыр»

Шмелева А.Е.

Собственник:

Муниципальное предприятие  
ТЭЦ «Урал»



Handwritten mark or signature.

Handwritten mark or signature.