

ДОГОВОР №19/03-20 УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Обнинск

«01» августа 2020 г.

Товарищество собственников недвижимости «Усачева 19», созданное в многоквартирном доме (далее - МКД) по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Усачёва, д.19, именуемое в дальнейшем «ТСН», в лице Председателя ТСН Созонтова Павла Валентиновича, действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью «Региональная Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ефимовой Инги Олеговны, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников МКД (Протокол общего собрания собственников от «04» июля 2020 г.) дома №19 по ул. Усачева.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме и устанавливают права и обязанности Собственника нежилых помещений и Управляющей организации.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Калужской области.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - управление многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственнику, нанимателям и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация оказывает услуги по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных и иных услуг Собственникам жилых/нежилых помещений на основании настоящего Договора, а Собственники принимают на себя обязательства по оплате услуг Управляющей организации.

2.3. Структура расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома, расчет стоимости содержания и ремонта общего имущества жилого помещения, стоимости коммунальных услуг, вознаграждения членов правления и ревизора ТСН указан в Приложении №1 к настоящему договору. Изменение данного Приложения возможно решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией.

2.4. Периодичность проведения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества жилого дома указан в Приложении №2 к настоящему договору. Изменение данного Приложения возможно решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией.

2.5. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: газоснабжение, подогрев гвс, отопление, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

2.6. Управляющая организация по настоящему Договору ежемесячно собирает с Собственника жилых/нежилых помещений вознаграждение для членов правления и ревизора ТСН

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в тех объемах и с той периодичностью, которые позволяют действующие тарифы на текущий ремонт и содержание.

3.1.2. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

3.1.3. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.4. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

3.1.5. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

3.1.6. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, начисляемых Собственнику за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции – извещения не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за пять дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

3.1.8. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

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

3.1.10. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

3.1.11. Ежегодно предоставлять Собственнику помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за истекший год не позднее 30 дней до окончания отчетного года.

3.1.12. За тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора путем размещения отчета на досках объявлений, расположенных в местах общего пользования многоквартирного дома.

3.1.13. Передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников недвижимости либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме.

3.1.14. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение.

3.1.15. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.

3.1.16. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

3.1.17. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать с Собственника внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, вознаграждения членов правления и ревизора ТСН в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек.

3.2.2. Отказаться от выполнения работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества собственников жилого дома, если стоимость таких работ превышает размеры собранных с собственников денежных средств за прошедший по договору период.

3.2.3. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п. 2.3.8. настоящего договора.

3.2.5. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц.

3.2.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников многоквартирного дома.

3.2.7. Вносить предложения собственникам о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников.

3.2.8. Принимать участие в общих собраниях собственников (без права голосования).

3.2.9. По решению общего собрания ТСН распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками;

3.2.10. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

3.2.12. Без согласования с Собственниками изменять, путем уведомления Собственников размещением соответствующей информации в едином платежном документе, размеры обязательных платежей на коммунальные услуги (электроснабжение, отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение), в случае изменения в течение финансового года тарифов на электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, отопление согласно действующих на соответствующий период времени цен, ставок и тарифов на коммунальные услуги для населения, утвержденных органами местного самоуправления или уполномоченными на то органами.

3.2.13. Управляющая организация вправе, без согласования с Собственниками, выполнить дополнительные работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью увеличить периодичность работ по заявкам собственников, устранения предписания ГЖИ, угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещения, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещения. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. В случае отсутствия на расчетном счете денежных средств, Управляющая организация вправе предъявить Собственникам к оплате сумму, затраченную на выполнение таких работ. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за помещения, содержание и коммунальные услуги, вознаграждение членов правления и ревизора ТСН, в соответствии с Приложением №1 к настоящему договору.

3.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

3.3.3. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.6. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

3.3.7. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

3.3.8. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.9. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

3.3.10. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.11. Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.12. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

3.1.14. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации составления актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

3.4.5. Выступать инициаторами проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.6. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.7. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путем заслушивания на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома ежегодного отчета, в соответствии с настоящим договором о выполнении договора Управляющей организацией за предыдущий год.

3.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника помещений в многоквартирном доме.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственника.

4.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги он уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

4.5. Любая сторона, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. 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.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за помещения и коммунальные услуги:

1) плату за содержание и ремонт помещений, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное водоснабжение, подогрев гвс, газоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

3) Техническое обслуживание крышной котельной (договор со специализированной организацией «ТО котельной») и ресурсы затраченные на отопление и подогрев горячей воды (газ, электроэнергия),

5.2. Аварийное обслуживание и аварийный ремонт оборудования котельной, включающие в себя стоимость приобретения материалов, деталей, запасных частей, оборудования и выполнение работ по устранению аварийной неисправности в состав платы за содержание и ремонт помещений по настоящему Договору не включается, ввиду того, что затраты на аварийный ремонт оборудования котельной не являются теми затратами (расходами), объем и возникновение которых Управляющая организация может предположить и предварительно оценить при заключении договора Управления многоквартирным домом. Фактически понесенные Управляющей организацией расходы (затраты), необходимые для осуществления аварийного ремонта и аварийного обслуживания котельной, включая расходы (затраты) на приобретение материалов, деталей, запасных частей возмещаются собственниками многоквартирного дома отдельно, рассчитываются пропорционально площади жилых/нежилых помещений, включаются и указываются Управляющей организацией отдельной строкой в квитанции.

5.3. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению распределить между собственниками объемы коммунальной услуги электроснабжения 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 электроснабжения, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми/нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого/нежилого помещения.

5.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется (и может быть изменен) на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

5.5. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома в установленном действующим законодательстве порядке определили размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, вознаграждении членов правления и ревизора ТСН данный размер определяется в соответствии Приложением №1 к настоящему договору.

5.6. Размер платы и тарифы за коммунальные услуги рассчитываются исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета в соответствии с установленным порядком, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.7. Плата за помещения и коммунальные услуги вносятся Собственником ежемесячно до **20-го числа** месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.8. 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 от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.9. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему договору, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

5.10. Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

6.1. Собственники помещений могут поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Управляющей организации.

6.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещений и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

7.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

7.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

7.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

7.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

7.1.6. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

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

7.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.
- неправомерные действия Собственника.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Срок действия настоящего Договора составляет **2 (Два) года**. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским и жилищным законодательством РФ.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем внесудебном порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом Управляющую организацию за 60 дней.

8.4. Управляющая организация вправе в одностороннем внесудебном порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом собственников помещений за 60 дней.

8.5 Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен текущий и ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственников на текущий ремонт, накопленные за прошлый период, Собственники обязаны вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на текущий ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственников в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

8.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома передаются лицу, назначенному общим собранием собственников жилых помещений, а в отсутствие такового – в орган, осуществляющий контроль за сохранением и использованием жилищного фонда.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

9.2. Приложения №1,2,3,4,5,6,7 согласованные и подписанные Сторонами договора являются его неотъемлемой частью.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.4. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров. В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:
ООО «Региональная Управляющая
Компания»

Товарищество собственников недвижимости
«Усачева 19»
адрес: 249035, Калужская обл,г.Обнинск,

адрес: 249034, Калужская обл., г. Обнинск,
Самсоновский проезд, д. 10
ИНН: 4025413335
КПП:402501001
Р/счёт: 40702810322230101414
в ОСБ № 7786 г. Обнинска
К/счет: 30101810100000000612
в РКЦ г. Обнинска
БИК: 042908612

ул. Усачева, дом.19
ОГРН 1164027063353
ИНН:4025447623
КПП:402501001



Директор ООО «РУК»

/И.О. Ефимова/



Председатель ТСН

/П.В Созонтов./

Режим работы: Понедельник – пятница с 9.00 до 17.00 Перерыв на обед с 13.00 до 14.00
Администрация, Бухгалтер: (484)392-50-60 , г. Обнинск Самсоновский проезд, д. 10

Структура расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома

1. Эксплуатация и ремонт внутридомового оборудования.
2. Осмотры технического состояния объекта с последующим устранением выявленных нарушений.
3. Аварийное обслуживание.
4. Уборка и санитарная очистка мест общего пользования (подвал, чердак, кровля и т. д.).
5. Уборка дворовой территории.
6. Высадка цветов, кустарников, саженцев во дворе и уход за ними.
7. Косметический ремонт и уход за детскими дворовыми площадками, хозяйственными площадками, дворовыми местами для отдыха взрослых (лавочки, беседки и пр. малые формы).
8. Газовая котельная.
9. Пожарная сигнализация.

Расчет (на площадь начисления 7671 м.кв. + коммерческая недвижимость 592,3 м2) стоимости содержания и ремонта общего имущества жилого помещения, вознаграждения членов правления и ревизора ТСН и стоимости коммунальных услуг

№ п/п	Статьи расходов	Плата в месяц, руб/кв.м
1.1	Содержание придомовой территории и благоустройство (покос газона, механиз. и ручная уборка снега, зеленые насаждения)(*)	2.23
1.2	Содержание мест общего пользования (*)	2.50
1.3	Дератизация и дезинсекция	0.11
1.4	Сантехническое техобслуживание инженерного общедомового оборудования (водопроводных, канализационных,теплофикационных сетей)	2.16
	Обслуживание газовой котельной (договор с лиц. организа., обслуживающей газовые котельные, расходные материалы в тариф не входят)	2.98
	Обслуживание наружного и внутреннего газопровода, ШРП	0.63
	Пожарная сигнализация по договору с лицензированным предприятием.	0.90
1.5	Содержание расчетного центра (паспортистка, бухгалтеры, управление, налоги), заключение договоров, юрид. сопровождение, ГИС ЖКХ.	4.22
1.6	Освещение мест общего пользования (обслуживание ВРУ, электроснабжение дома) (*)	0.73
1.7	Содержание жилья всего:	16.46
2.1	Текущий ремонт	2.65
2.2	Лифт, страховка ежегодная	2.65
	ИТОГО (по п.1.7-2.2):	21.76
2.3	Вознаграждение членов правления ТСН	2.5
2.4	Вознаграждение ревизора ТСН	0.2
2.5	ТО Котельной	4.18

(*) затраты на зарплату, налоги, материалы инвентарь, спецодежда.

Тарифы на коммунальные услуги и ресурсы котельной устанавливаются уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления.

СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ

Управляющая организация:



/И.О. Ефимова/

Председатель ТСН



/П.В Созонтов./

Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

10. Эксплуатация и ремонт внутридомового оборудования.
11. Осмотры технического состояния объекта с последующим устранением выявленных нарушений.
12. Аварийное обслуживание.
13. Уборка и санитарная очистка мест общего пользования (подвал, чердак, кровля и т. д.).
14. Уборка дворовой территории.
15. Высадка цветов, кустарников, саженцев во дворе и уход за ними.
16. Косметический ремонт и уход за детскими дворовыми площадками, хозяйственными площадками, дворовыми местами для отдыха взрослых (лавочки, беседки и пр. малые формы).
17. Пожарная сигнализация.

Наименование работ	Периодичность
Прочистка водостока от засорения	По мере необходимости
Мелкий ремонт входных дверей	По мере необходимости
Влажная уборка лестничных площадок и маршей 1 этажа, лифтов	Ежедневно
Влажная уборка лестничных площадок и маршей выше 1 этажа	1 раз в неделю
- Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта в домах: с мусоропроводом и лифтом	1 раз в 2 недели
Протирка пыли с колпаков светильников, отопительных приборов, подоконников, почтовых ящиков в помещениях общего пользования	2 раз в год
Мытье и протирка стен, дверей, окон в помещениях общего пользования	1 раз в год
Уборка снега перед входом в подъезд, ликвидация наледи, посыпка песком	Ежедневно
Уборка земельного участка, входящего в состав общедомового имущества	Ежедневно
Чистка урн	1 раз в сутки
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
Очистка проездов от снега на участке, входящем в состав общего имущества	По мере необходимости (из расчета 1 раз в 3 дня)
Окос придомовой территории	1 раз в месяц
Подрезка кустарников, сучьев, спиливание старых деревьев	2 раза в год
Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиля и задвижек	По мере необходимости
Регулировка и набивка сальников	По мере необходимости
Уплотнение сгонов	По мере необходимости
Отключение радиаторов при их течи	По мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	По мере необходимости
Пробивка засоров канализационных труб	По мере необходимости
Замена перегоревших лампочек	По мере необходимости
Устранение повреждений на электрических сетях (соединение электрических проводов, протяжка и зачистка контактов, замена переключателей)	По мере необходимости
Снятие показаний счетчиков в местах общего пользования	1 раз в месяц
Освещение мест общего пользования	Ежемесячно
Заделка свищей, зачеканивание растрескавшихся на трубопроводах	По мере необходимости
Обслуживание вентиляционных каналов	По графику
Аварийно- диспетчерское обслуживание	Постоянно
Дератизация и дезинсекция	1 раз в год
Управление и организация предоставления коммунальных услуг по дому	В течение действия договора управления

Периодичность уборки придомовой территории в холодный период ноябрь - март

Наименование работ	Периодичность уборки (холодный период ноябрь - март)
--------------------	--

Подметание свежесвыпавшего снега	5 раз в неделю
Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной свыше 2 см	5 раз в неделю: 2 раза в сутки (70 % территории) 1 раз в сутки (50 % территории) 1 раз в сутки (30 % территории)
Посыпка территорий песком или смесью песка хлоридами	В дни гололеда 1 раз в сутки
В период снегопадов очистка - тротуаров и подходов - проезжие дороги	1 раз в сутки (100 % территории) 1 раз в сутки (70 % территории)
Уборка козырьков	1 раз в сезон
Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 3 дня (100% территории)
Уборка снега с крышек канализационных и пожарных колодцев	1 раз в месяц
Очистка территории после механизированной уборки	1 раз в сутки (25 % территории)
Очистка урн	ежедневно
Погрузка крупногабаритного мусора	по графику
Уборка газонов от крупного мусора	5 раз в неделю
Подметание дворовой территории	5 раз в неделю
Уборка газонов	5 раз в неделю
Уборка техэтажа, кровли	1 раз в месяц
Уборка козырьков	4 раза в сезон
Окапывания деревьев (до 6 лет)	2 раза в сезон
Стрижка кустарника	2 раза в сезон
Очистка канализационных и пожарных колодцев	4 раза в сезон
Покос газонов	5 раз в сезон
Уборка урн от мусора в ручную	1 раз в сутки
Промывка урн	4 раза в сезон
Протирка указателей	2 раза в сезон
Погрузка мусора, листвы, сухостоя, скошенной травы и т.д.	по графику

СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ

Управляющая организация:



/И.О. Ефимова/

Председатель ТСН



/П.В Созонтов./

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбур.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений.
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Коридоры.
12. Технические этажи.
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
14. Крыши.
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
16. Служебные помещения.
17. Кладовые.
18. Подсобные помещения.
19. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
20. Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая: с элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
21. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
22. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.
23. Крышная котельная.

СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ

Управляющая организация:



И.О. Ефимова/

Председатель ТСН



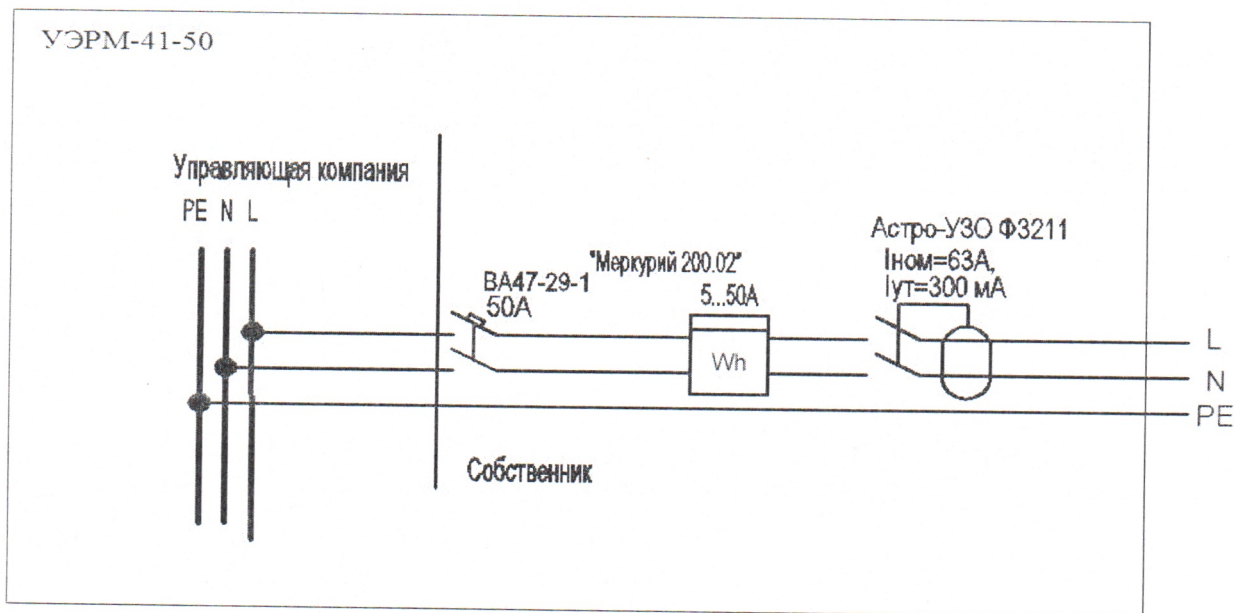
/П.В Созонтов./

АКТ
по разграничению эксплуатационной ответственности электрических устройств

Энергоснабжение электроустановок абонента осуществляется от: кабельной линии этажного щита УЭРМ-41-50

Границы раздела:

Вводные клеммы автоматического выключателя ВА47-29-1 50А в этажном щите УЭРМ-41-50



В эксплуатации ООО «РУК» находятся: распределительный этажный щит УЭРМ-41-50, питающие кабельные линии до автоматического выключателя щита ВА47-29-1 50А

В эксплуатации абонента находятся: автоматический выключатель ВА47-29-1 50А, прибор учета электроэнергии, УЗО, кабельные линии и ввод в помещение собственника, далее по схеме потребителя _____

1. Каждая из сторон несет ответственность за эксплуатацию и состояние электрических устройств согласно разграничению по настоящему акту.

Допустимая нагрузка абонента не должна превышать:

- а) по оборудованию _____;
- б) по защите 40А _____;
- в) по оборудованию абонента _____;

2. При автоматическом отключении элементов защиты в этажном щите, абонент включается специалистом управляющей компании после выяснения абонентом причины отключения и проверки кабельной линии. Самостоятельный доступ абонента к этажному щиту запрещен.

Перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии без согласования с абонентом и без соответствующего его предупреждения допускаются в случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии (в ред. Федерального закона от 26.03.2003 N 37-ФЗ).


СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ

Управляющая организация:

 /И.О. Ефимова/



Председатель ТСН

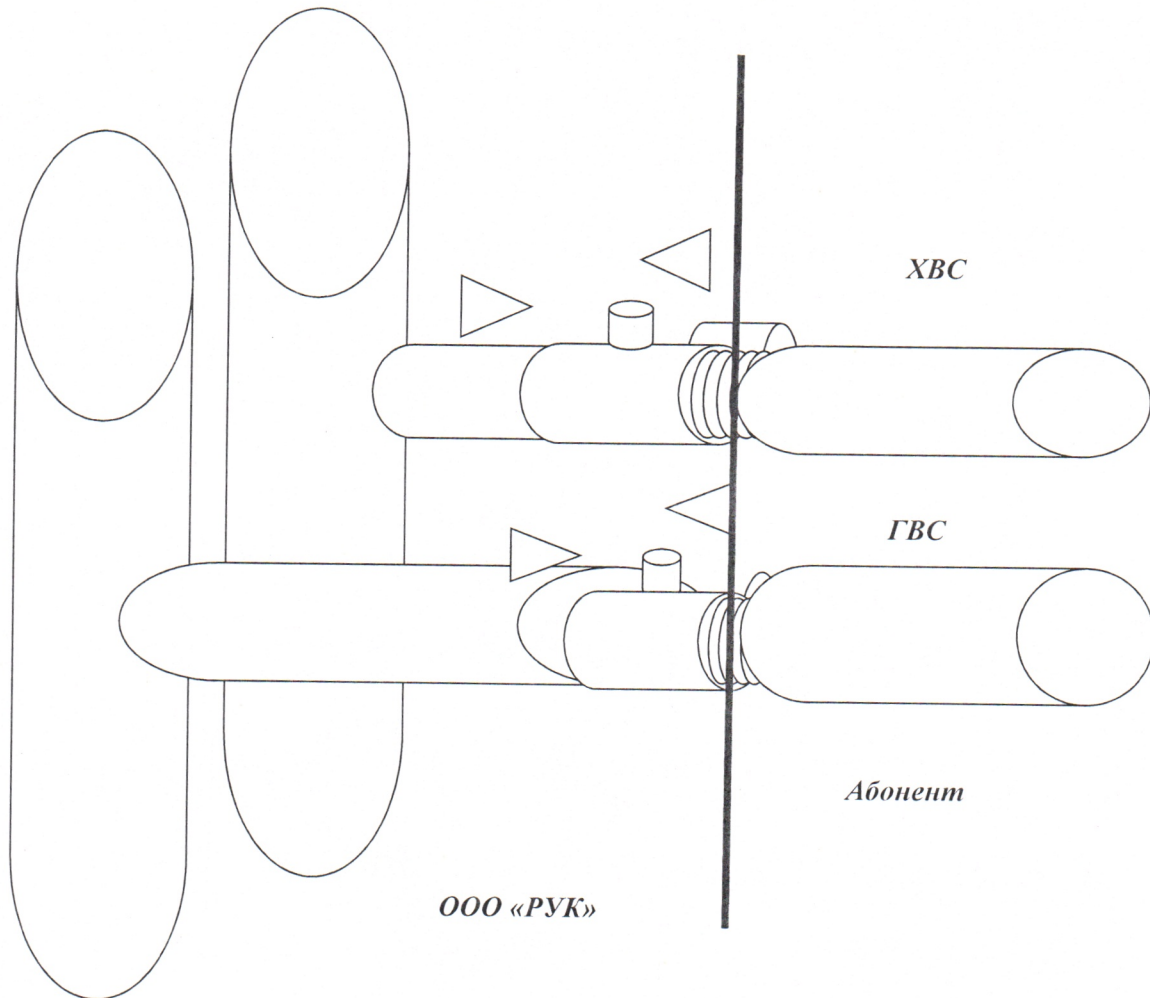
 /П.В. Созонтов./



АКТ
по разграничению эксплуатационной ответственности системы водоснабжения

Водоснабжение абонента осуществляется от: этажных стояков горячего и холодного водоснабжения.

Границы раздела: Резьбовое соединение первого от стояка запорного устройства



В эксплуатации ООО «РУК» находятся: межэтажные стояки, первые от стояков запорные устройства (шаровые краны).

В эксплуатации абонента находятся: присоединяемые к указанным запорным устройствам муфты, гайки включая уплотнения, далее по схеме потребителя

Каждая из сторон несет ответственность за эксплуатацию и состояние системы водоснабжения согласно разграничению по настоящему акту.

СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ

Управляющая организация:



/И.О. Ефимова/

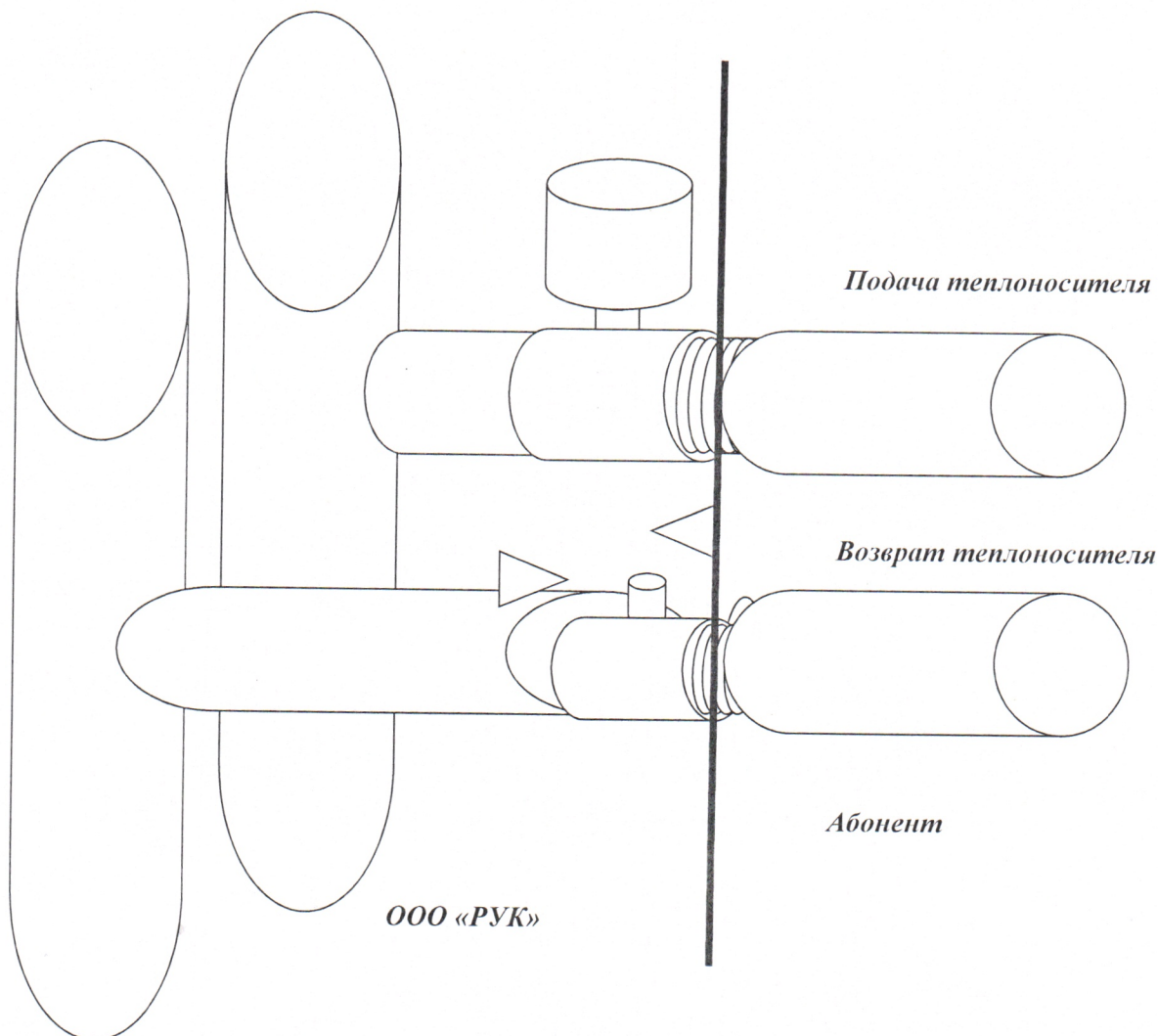


/П.В Созонтов./

АКТ
по эксплуатационной ответственности системы теплоснабжения

Теплоснабжение приборов отопления абонента осуществляется от: этажных стояков подачи и возврата теплоносителя

Границы раздела: Резьбовое соединение первого от стояка запорного устройства



В эксплуатации: ООО «РУК» находятся: межэтажные стояки, первые от стояков запорные устройства (шаровые краны, регулировочные вентили).

В эксплуатации абонента находятся: присоединяемые к указанным запорным устройствам муфты, гайки включая уплотнения, далее по схеме потребителя включая отопительные приборы Каждая из сторон несет ответственность за эксплуатацию и состояние системы теплоснабжения согласно разграничению по настоящему акту.

СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ

Управляющая организация:

И.О. Ефимова



Представитель ТСН

/П.В Созонтов./

