

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МЕЖДУ ТСН «ТСЖ-ЯРОСЛАВСКАЯ 4» И УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ООО «УК ЖЭУ -16»

г. Тверь

"01" февраля 2018 г.

Товарищество собственников недвижимости «ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ-Ярославская 4» ИНН 6950098179, КПП 695001001, адрес местонахождения г.Тверь, улица Ярославская, д.4 в лице Председателя правления Шабановой Натальи Петровны (собственник квартиры 44, свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ № 732730 от 06 мая 2013 года), действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСН» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью ООО УК ЖЭУ-16, в лице директора Тура В.Б., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем

## **1. Общие положения:**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании: Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом требований Постановлений Правительства РФ: "Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг" от 23.05.2006 N 306; "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" от 23.05.2006 N 307, Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»; «О Правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» от 14.02.2012 № 124; «Об утверждении требований к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» от 28.03.2012 № 253; «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» от 21.07.2008 № 549; «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» от 14.05.2013 № 410; Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"; Постановление Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 N 170; "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями" от 21.01.2006 N 25; "Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" от 13.08.06 N 491; "Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов" от 10.02.1997 N 155; Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»; Приказ Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»; «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД» от 23.09.2010 № 731; Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004; Закона Тверской области от 28.06.2013 № 43-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Тверской области».

1.4. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома определено в Приложении № 1 к настоящему Договору.

## **2. Термины, используемые в договоре:**

2.1. **Многоквартирный жилой дом**- завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию, расположенное на земельном участке по адресу: г. Тверь, ул. Ярославская д.4 состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме.

2.2. **Помещение**- помещение ( в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимается квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в помещении, расположенное в Многоквартирном доме.

2.3. **Потребитель**- лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

**2.4. Собственник** - лицо, владеющее, использующее на праве собственности или ином праве помещением по вышеуказанному адресу. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, принадлежащим им на праве общей долевой собственности.

**2.5. Представитель Собственников** – лицо уполномоченное общим собранием собственников на совершение действий в интересах собственников.

**2.6. Управляющая организация (УК)**- юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие МКД на основании договора управления МКД.

**2.7. Общее имущество в многоквартирном доме** – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок.

**2.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**2.9. Коммунальные услуги** – осуществление деятельности УК по предоставлению потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в МКД, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

**2.10. Эксплуатационные услуги**- деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим Договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования Многоквартирного дома.

**2.11. Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества и контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии и работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, в том числе включает:

- а) ведение паспортного учета;
- б) ведение бухгалтерского учета;
- в) планирование содержания жилья;
- г) услуги по юридическому и банковскому сопровождению в рамках настоящего договора, в том числе:
  - оценка условий и оформление договоров, запросов, актов и других документов по взаимодействию собственников с ресурсоснабжающими организациями;
  - представление интересов собственников в органах местного самоуправления, государственных органах, судах надзорных органах, в рамках Жилищного Законодательства, в целях контроля за качеством предоставления коммунальных услуг;
  - контроль за исполнением договоров на предоставление коммунальных услуг;
  - организация сбора и перерасчет платежей Заказчика за содержание и текущий ремонт общедомового имущества;
- д) уборку общего имущества многоквартирного дома (подвала, крыши, места общего пользования);
- е) содержание придомовой территории (уборка);
- ж) техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу;
- з) содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- и) обслуживание технических устройств и общедомовых приборов учета;
- к) аварийное обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу.

**2.12. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов дома, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и т.д., в том числе включает:

- текущий ремонт общедомового санитарно-технического оборудования и общедомовых систем (ХВС, ГВС, отопления, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции);
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома.

**2.13. Капитальный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома**- плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также замена (восстановление) соответствующих элементов Общего имущества Многоквартирного дома ( в том числе ограждающих и несущих конструкций Многоквартирного дома, лифтов, кровли и другого оборудования)

**2.14. Аварийный ремонт Общего имущества многоквартирного дома**- внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.



### **3. Предмет договора:**

3.1. Предметом настоящего договора является выполнение УК по заданию Собственника за счет средств Собственника работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, а также осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, обеспечивающую надлежащее санитарное и техническое состояние этого имущества в периодичности в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.2. Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится на основании плана утвержденного решением общего собрания собственников МКД. Перечень работ и сроки выполнения согласуются с уполномоченным представителем Собственников дома и (или) председателем Правления «ТСН». Проведенный текущий ремонт подлежит приемке комиссией в составе: представителей Правления «ТСН» и Исполнителя с подписанием акта выполненных работ.

3.3. Установка дополнительного оборудования, а так же замена оборудования по истечении срока его эксплуатации, осуществляется на основании решения общего собрания собственников, утвердившего объем работ и размер дополнительного финансирования данных работ. При этом Исполнитель осуществляет разработку с согласованием соответствующей технической документации.

### **4. Взаимоотношения сторон**

4.1. Право собственности на Помещение.

4.1.1. Право собственности на помещение возникает у собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

4.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

4.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче), Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

4.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения Договора (в дату, которая наступит ранее) у Собственника возникает обязанность соблюдения Правил оплаты за услуги в соответствии с настоящим Договором.

4.1.5. Оказание услуг (выполнение работ) по данному Договору осуществляется Управляющей организацией с момента ее выбора в установленном законодательством порядке, если иное решение не принято на общем собрании Собственников Многоквартирного дома.

4.1.6. Неиспользование Собственником, и иными лицами Помещения, либо инфраструктуры, либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, а также не проживание Собственника в принадлежащем ему жилом помещении, не является основанием для освобождения Собственника от обязанности своевременно вносить плату за Работы и Услуги, определенные настоящим Договором и в соответствии с законодательством.

4.1.7. Сдача-приемка выполненных Управляющей организацией работ и услуг производится без подготовки и подписания Собственниками помещения (Правлением «ТСН») Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты являются соответствующие платежные документы.

4.1.8. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

### **5. Обязанности сторон:**

#### **5.1. УК обязуется:**

5.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе - обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома;

- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление коммунальных услуг осуществляется в даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным законодательством РФ. Перечень и качество коммунальных услуг определены в Приложении № 4 к настоящему Договору. Изменения в данный перечень



... могут вноситься на основании решения общего собрания Собственников путем заключения сторонами Договора дополнительного соглашения.

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных законодательством РФ.

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, на договорной основе организовывать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае привлечения третьих лиц для выполнения отдельных видов работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества контролировать исполнение ими договорных обязательств.

5.1.3. Обеспечить выполнение требований по качественному содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определенному настоящим договором и действующими нормативными документами в пределах фактически полученных объемов финансирования, в том числе:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать меры, необходимые для предотвращения аварий и утечек.

5.1.4. Производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении в порядке, определенном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, с изменениями, внесенными Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498 "О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме" (при условии если собственниками МКД не будет принято решение о прямых платежах в РСО).

5.1.5. Вести учет платежей и взносов, внесенных всеми Собственниками помещений в доме, а так же вести учет расходования всех средств, полученных от Собственников многоквартирного дома.

5.1.6. По итогам завершения календарного года срока управления Многоквартирным домом, предоставлять отчет о выполнении Договора управления за соответствующий предыдущий календарный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией. Представлять собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Ежемесячно предоставлять акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, подписанные представителем собственников и (или) председателем Правления;

5.1.7. Принимать участие в работе по выявлению аварий и своевременно устранять аварийные ситуации в многоквартирном доме. Возникшие аварийные и непредвиденные работы текущего ремонта общего имущества дома Исполнитель обязан устранять в сроки, установленные нормативно-правовыми актами РФ, с последующим возмещением расходов со стороны Заказчика, в том числе и путем внесения взноса отдельной строкой в квитанцию на оплату, после предоставления сметы на проведенные работы и согласованию стоимости работ с представителем собственников и (или) председателем Совета дома.

5.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества дома.

5.1.9. Принимать от Собственника заявки на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту, а так же заявки аварийного характера по адресу: Тверь, площадь Терешковой д.47/27.

5.1.10. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы тел. 8-(4822) 75-28-75 (в выходные и праздничные дни, прием заявок с 17.00 до 08.00 часов), тел. 8-(4822) 58-75-22 ( в будние дни с 08.00 до 17.00 часов) путем указания их на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

5.1.11. При наличии оснований для получения льгот производить их начисления в соответствии с действующим законодательством. Своевременно сообщать о задолженностях по оплате свыше 3-х месяцев в соответствующие органы для приостановления выплат льгот или субсидий.

5.1.12. Осуществлять регистрацию граждан по месту жительства, выдавать им необходимые справки, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.

5.1.13. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед коммунальными предприятиями и жилищными организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам жилищных услуг, тепла, горячей и холодной воды, электроэнергии, в обеспечении исправной работы канализации, в своевременном вывозе мусора и в обслуживании коллективного прибора учета, в обеспечении исправной работы лифтов и газоснабжении.

5.1.14. Осуществлять начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги путем выставления платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае принятия Собственниками на общем собрании решения в соответствии с ч. 7.1. ст. 155 ЖК РФ о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям (далее по тексту - РСО), обеспечить уведомление РСО о принятом решении в целях выставления соответствующих платежных документов на оплату коммунальных услуг.



5.1.5. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному вопросу.

5.1.16. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 29.03.2010 г.

5.1.17. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках, иным возможным способом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ГИС ЖКХ, платежные документы (квитанции) для оплаты услуг Управляющей организации и задолженности по оплате данных услуг не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.1.18. Принимать участие в установке (замене) в Помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ними лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

5.1.19. На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (одного) рабочего дня с момента ее получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

## **5.2. УК имеет право:**

5.2.1. Совершать любые действия, не противоречащие действующему законодательству, в интересах Собственников для обеспечения надлежащего содержания и управления общим имуществом многоквартирного дома, за исключением сделок по его отчуждению.

5.2.2. Оказывать дополнительные услуги, не являющиеся предметом настоящего договора, и принимать от Собственника плату за оказанные дополнительные услуги, которая устанавливается по соглашению сторон.

5.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния общедомовых систем в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

5.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, инженерных систем и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий в любое время.

5.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов их семей, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей (в том числе работников аварийных служб).

5.2.6. Принимать, в соответствии с действующим законодательством, меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание общего имущества и жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим договором.

5.2.7. В случае неисполнения свыше 3-х месяцев Собственником обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также обязанностей по оплате ЖКУ, УК имеет право заключать договор о переуступки права взыскания долгов со специализированными компаниями и РСО.

5.2.8. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354, подачу Собственнику коммунальных услуг.

5.2.9. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства РФ о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов;
- для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, подготовки печати и доставки платежных документов.

При этом, заключая настоящий договор, собственники помещений дают согласие на передачу и обработку персональных данных третьим лицам в случаях, указанных в настоящем пункте.

5.2.10. Инвестировать средства в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением:

- для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и безопасности граждан;
- для выполнения решения общего собрания собственников;

5.2.11. Представлять интересы Собственников многоквартирного дома по вопросам взаимодействия с органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими и прочими организациями в части:

- заключения договоров;
  - предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии действующему законодательству.
- 5.2.12. Использовать персональные данные Собственника для начисления платы за содержание жилья и передавать персональные данные Собственника на основании настоящего договора ресурсоснабжающим организациям, а так же организациям, осуществляющим специализированное обслуживание (внутриквартирного и общедомового газового оборудования и сетей), либо третьим лицам по взысканию с Собственника задолженности за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

5.2.13. Начислять Собственнику пени за нарушение сроков и порядка внесения платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

5.2.14. Уведомлять собственника о видах работ, не предусмотренным предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей



помещений и сохранности имущества Собственника. УК приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения. В случае, если порядок финансирования Собственником не определен и УК такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника УК вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенной УК и подписанной руководителем.

5.2.15. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, также на финансирование деятельности Управляющей организации.

5.2.16. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

5.2.17. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг.

### **5.3. Собственник обязуется:**

5.3.1. Поддерживать имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей.

5.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного и в полном объеме внесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

5.3.3. Ежемесячно вносить плату за услуги по содержанию жилья и текущему ремонту общего имущества, за коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, при условии рассылки УК платежных документов собственникам помещений не позднее 1-го числа месяца следующего за расчетным.

5.3.4. Соблюдать следующие требования:

- беспрепятственно предоставлять доступ работников УК в жилое помещение для проведения осмотров общедомового имущества, в том числе внутридомового инженерного оборудования находящегося внутри жилого помещения по предварительному согласованию с собственником помещения;
- обеспечить свободный доступ работникам УК к общедомовому имуществу, находящемуся внутри квартиры Собственника, путем демонтажа всех самовольно возведенных конструкций силами Собственника и за счет его средств, при возникновении необходимости ликвидации аварийной ситуации;
- не присоединяться самовольно к внутренним инженерным сетям и не присоединяться к ним в обход приборов учёта, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД либо в технический паспорт помещения;
- не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления);
- предварительно уведомив УК за свой счет демонтировать приборы учета с последующей их заменой;
- не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета;
- не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов;
- не осуществлять регулирование внутреннего оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- при проведении самостоятельно работ по ремонту инженерных коммуникаций внутри квартиры привлекать специалистов имеющих документы, подтверждающие их квалификацию (выписка из трудовой книжки, свидетельство предприятия о членстве СРО или лицензию), которые до начала работ предоставлять в управляющую компанию;
- не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, указанной в Приложении к настоящему Договору;
- не демонтировать или отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД;
- не увеличивать (не уменьшать) самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, выше (ниже) параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;
- не производить слив теплоносителя из системы отопления;
- не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительным материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

не допускать на кровле строения установку телевизионных и иных антенн и иного оборудования личного пользования;

- информировать УК о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

- самостоятельно вывозить строительный мусор.

5.3.5. Не передавать предусмотренные п.3.1. настоящего договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора.

5.3.6. В целях исполнения настоящего договора стороны договорились, что при подписании настоящего договора собственник дает свое письменное согласие УК во исполнение требований ФЗ «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. на обработку персональных данных в соответствии с настоящим договором в целях заключения договоров с третьими лицами на сбор, оформление, доставку платежных документов (счетов-квитанций), а также договоров по взысканию задолженности за оказанные в рамках настоящего договора услуги. Собственник согласен на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) УК с персональными данными, которые УК вправе осуществлять в связи с вышеуказанными целями.

5.3.7. Допускать представителей УК (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с УК время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника сотрудников Управляющей организации, составляется акт не допуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления акта недопуска в Помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный в следствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

5.3.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- заключения договоров найма (аренды) Помещения;

- о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

- о постоянно или временно зарегистрированных в Помещении лицах;

- о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

5.3.9. В сроки, установленные Договором, а именно не позднее 25-го числа каждого месяца, предоставлять Управляющей организации показания приборов учета за отчетный месяц.

#### **5.4. Собственник имеет право:**

5.4.1. Контролировать выполнение УК его обязательств по Договору и расходование им средств полученных от Собственников.

5.4.2. Требовать устранения УК выявленных недостатков в предоставлении услуг, возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу вследствие недостатков в предоставлении услуг, в соответствии с условиями настоящего договора.

5.4.3. Получать от УК сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за жилищные и коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за жилищные и коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления УК неустоек (штрафов, пеней).

5.4.4. Собственник имеет право на общем собрании собственников устанавливать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, принимая во внимание обоснованные предложения УК.

5.4.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

#### **5.5. ТСН имеет право:**

5.5.1. На получение своевременно и качественно услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме.

5.5.2. Участвовать в планировании Управляющей компанией работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме. Ревизионная группа, избираемая членами ТСН, вправе также проверять выполнение работ и знакомиться со сметой на выполненные работы.



3. Контролировать работу и выполнение договорных обязательств по Договору Управляющей компанией, получать от Управляющей компании отчет о проделанной работе.

#### **6. Платежи по договору:**

6.1. Цена договора определяется как ежемесячная плата за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исходя из тарифа за 1 кв.м. общей площади помещения в месяц (в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД) и плата за коммунальные услуги.

В случае изменения действующего законодательства РФ, касающегося земельных участков относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, отдельной строкой в счетах-квитанциях УК будет указываться платеж «Земельный налог».

В случае изменения действующего законодательства (касающегося исключения из состава платы за коммунальные услуги затрат на общедомовые нужды и включения указанных затрат в состав платы за содержание общего имущества) или в результате условий заключенных договоров с РСО, отдельными строками в счетах-квитанциях УК будут указываться платежи на ОДН. В случае установки/наличия общедомового прибора учета производить распределение объемов потребленной коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенной исходя из показаний коллективного прибора учета, в размере превышения нормативов между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади помещения.

6.2. Структура и размер тарифа по строке содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается на основании решения общего собрания собственников.

Размер платы стоимости следующих работ (которые входят в состав структуры тарифа по строке содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома):

- плата за вывоз ТБО и КГО с 1 кв. м. общей площади занимаемого Собственником помещения;
- плата за содержание и ремонт системы вентиляции с 1 кв. м. общей площади занимаемого Собственником;
- плата за содержание сетей газоснабжения, относящихся только к общему имуществу, с 1 кв. м. общей площади занимаемого Собственником помещения;

оплачивается Заказчиком по тарифу специализированной организации.

6.3. Размер платы за содержание общего имущества и текущий ремонт может быть изменен в период действия договора в следующих случаях (но не чаще одного раза в год):

- путем индексации УК установленного настоящим договором размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен специализированными организациями или значений, рассчитываемых УК на основании совокупности указанных показателей, на величину такого изменения. В этом случае стоимость видов работ и услуг изменяется пропорционально примененной индексации.

- путем принятия Собственниками - собственниками помещений решения об установлении иного размера платы на общем собрании собственников по предложению УК.

- в случае не достижения согласия между собственниками (непринятия решения на общем собрании собственников) – УК применяется размер платы, рекомендованный и/или установленный в соответствии с действующим законодательством органами местного самоуправления с учетом уровня инфляции на день заключения договора управления.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, определенном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г № 354 (с изменениями, внесенными Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 года № 1498). При отсутствии приборов учета размер платы за коммунальные услуги собственникам жилых помещений многоквартирного дома и нанимателям жилых помещений многоквартирного дома по Договорам социального или коммерческого найма жилых помещений рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, и количества проживающих граждан, а для отопления – из размеров жилого помещения и установленных тарифов.

6.5. Размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в соответствии с Разделом IX ЖК РФ, Законом Тверской области от 28.06.2013 № 43-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Тверской области» и принятыми в их исполнение нормативными правовыми актами субъекта РФ – Тверской области.

В случае принятия Собственниками на общих собраниях решений о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, не предусмотренных Региональной программой, размер платы за капитальный ремонт общего имущества МКД для Собственника помещения в МКД устанавливается на основании предложений УК о видах работ и их стоимости в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

6.6. Собственники вносят плату за оказываемые услуги на расчетный счет УК.

В случае принятия Собственниками на общем собрании решения в соответствии с ч. 7.1. ст. 155 ЖК РФ о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги РСО, такая плата вносится Собственниками в адрес РСО путем оплаты выставленных последними (самостоятельно либо с привлечением третьих лиц) соответствующих платежных документов на оплату коммунальных услуг.

6.7. Неиспользование собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.



#### **7. Контроль за исполнением обязательств по Договору:**

- 7.1. В целях контроля за выполнением УК обязательств по настоящему договору общее собрание собственников помещений в доме избирает уполномоченных представителей.
- 7.2. Собственники могут непосредственно осуществлять контроль над выполнением УК ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в том числе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг УК, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
- 7.3. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **8. Ответственность сторон:**

- 8.1. В случае невыполнения обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.2. Собственник несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за содержание жилья уплачивает УК пени, в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
- 8.3. Собственник, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.
- 8.4. УК освобождается от ответственности за нарушение качества оказания услуг, если оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, техногенные катастрофы, военные действия, постановления и законы государственных, региональных и местных органов власти), либо по вине Собственника или третьих лиц.
- 8.5. УК освобождается от ответственности за причиненный ущерб общему имуществу, либо имуществу заказчика, в случаях:
- если он возник в результате противоправных действий Собственником и лиц проживающих с ним;
  - невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей (в том числе работников аварийных служб);
  - аварий, возникших не по вине исполнителя при невозможности Исполнителя предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, закрытие свободного доступа к инженерным коммуникациям).
- 8.6. УК освобождается от ответственности в случае, если на основании акта осмотра общего имущества МКД, составленного УК, и установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества по предложению УК о видах работ, их стоимости и сроках выполнения Собственниками не принято решение о проведении капитального ремонта общего имущества МКД.

#### **9. Изменение договора и разрешение споров:**

- 9.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
- 9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением в письменной форме.
- 9.3. Споры и разногласия, которые возникли при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров либо в судебном порядке.

#### **10. Срок действия, условия и порядок расторжения договора:**

- 10.1. Договор действует на основании протокола общего собрания собственников МКД с « 01 » февраля 2018 года до «30» января 2019 года. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1(один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на следующий годичный срок. Такой порядок продления настоящего Договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения.
- 10.2. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.
- 10.3. УК вправе расторгнуть настоящий Договор в случае принятия за 2 месяца до окончания срока Договора решения собственниками об уменьшении размера платы по Договору за содержание и ремонт помещений общего имущества многоквартирного дома. При этом Собственник должен быть уведомлен УК о расторжении настоящего Договора в тридцатидневный срок.
- 10.4. ТСН вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор по решению собрания членов ТСН, уведомив Управляющую компанию за 30 дней .
- 10.5. Стороны вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке:
- а) по инициативе собственника в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем

ведомления обслуживающей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе УК, о чем собственники помещений должны быть предупреждены не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора, а также в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые УК не отвечает.

10.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между УК и Собственником.

10.7. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных УК затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

10.8. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения УК обязан уведомить последнего о сумме переплаты. Получить от него распоряжение о перечислении излишне полученных денежных средств на указанный им счет.

10.9. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, данный договор считается расторгнутым с момента прекращения указанных прав, при этом новый правообладатель этого помещения присоединяется к договору путем его подписания.

### 11. Особые условия договора

11.1. Управляющая компания не несет ответственность за ведение персонального сайта ТСН в сети интернет и не отвечает за раскрытие информации на нем.

11.2. Управляющая компания не несет ответственность за не предоставление бухгалтерской, налоговой и другой отчетности в контролирующие органы по деятельности ТСН.

### 12. Заключительные положения Договора:

12.1. По всем вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора, обращаться по адресу: г. Тверь, пл. Терешковой, дом 47/27, тел. (4822) 58-75-22.

Часы работы: понедельник – четверг с 8-00 до 17-00, пятница с 8-00 до 17-00, перерыв с 12-00 до 13-00.

12.2. К настоящему Договору прилагаются пять приложений, которые являются его неотъемлемыми частями:

- Приложении № 1 Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома;

- Приложение № 2 Границы эксплуатационной ответственности;

- Приложение № 3 Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

- Приложение № 4 Перечень и качество коммунальных услуг;

- Приложение № 5 Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД.

- Приложение № 6 Расшифровка себестоимости обслуживания 1 квадратного метра общей площади жилого помещения дома в месяц, исходя из структуры тарифа по строке «Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома»

12.3. Настоящий Договор и приложения составлены в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

### 12. Реквизиты и подписи сторон

УК:  
ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЖЭУ-16»

Юр.адрес :170028, г. Тверь, пл.Терешковой, д. 47/27  
Фактич.адрес :170028, г. Тверь, пл. Терешковой д.47/27

ИНН 6950204483,

КПП 695001001,

ОГРН 1176952004350

р/сч 40702810600330100244

в ПАО « БИНБАНК»

к/сч. 30101810245250000117

БИК 044525117

тел./факс (4822) 58-75-22

Директор

В.Б.Тур



ТСН « ТОВАРИЩЕСТВО Ярославская 4»  
Адрес:170000,г. Тверь, улица Ярославская,д.4

ИНН/КПП 6950098179/695001001

ОГРН 1096952004390

р/с \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

Председатель правления ТСН «ТОВАРИЩЕСТВО  
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ- Ярославская 4»  
/Н.П.Шабанова/





**Акт**  
**о состоянии общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:**  
**г.Тверь, улица Ярославская д.4**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома г. Тверь, ул. Ярославская д.4
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 69:40:0200106:559
3. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_
4. Год постройки 2012
5. Степень износа по данным государственного технического учета 0%
6. Степень фактического износа 0%
7. Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_
8. Количество этажей 4
9. Наличие подвала 1
10. Наличие цокольного этажа \_\_\_\_\_
11. Наличие мансарды \_\_\_\_\_
12. Наличие мезонина \_\_\_\_\_
13. Количество квартир 74
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_
15. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) \_\_\_\_\_
16. Строительный объем \_\_\_\_\_ куб. м
17. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 4401,7
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 4030,6
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_ кв. м
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 213 кв. м
18. Количество лестниц 5
19. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 230,2
20. Уборочная площадь общих коридоров \_\_\_\_\_ кв. м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) \_\_\_\_\_ кв. м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_
23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 69:40:0200106:22

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов Техническое (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов многоквартирного дома
1	Фундамент	<u>железобетонный</u>	<u>хорошее</u>
2	Наружные и внутренние капитальные стены	<u>кирпичное</u>	<u>хорошее</u>
3	Перегородки	<u>газо-бетонные, кирпичное</u>	<u>хорошее</u>
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	<u>ж/б плиты</u>	<u>хорошее</u>
5	Крыша	<u>металлочерепица</u>	<u>хорошее</u>

	Полы	<i>целостного</i>	<i>хорошее</i>
7	Проемы окна, двери (другое)	<i>стеклянные</i> <i>цифровые</i>	<i>хорошее</i>
8	Отделка внутренняя наружная (другое)	<i>облицовка</i> <i>кирпичной</i>	<i>хорошее</i>
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные Электроплиты Телефонные сети и оборудование Сети проводного радиовещания сигнализация Мусоропровод Лифт Вентиляция (другое)	<i>пришло - востановлено</i>	<i>хорошее</i>
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение газоснабжение, отопление (другое)	<i>цифровые</i> <i>от ЖВ, водоснабжения</i> <i>центрального</i> <i>7. водоснабжения</i> <i>от центрального</i> <i>котла</i>	<i>хорошее</i>
11	Крыльцо		
12	Другое		

УК:

Председатель правления ТСН:



В.Б.Тур



Н.П.Шабанова/



### Границы эксплуатационной ответственности сторон

Границы ответственности Управляющей Компании	Границы ответственности Собственника
Стояки горячего и холодного водоснабжения, первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков,	Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после первого отключающего устройства, включая запорно-регулирующую арматуру и санитарно-техническое оборудование в квартире.
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков).	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики и автоматы.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками	Внутриквартирные трубопроводы, канализации от раструба или тройника общего стояка.
Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления.
Внешняя поверхность стен помещения, оконные Заполнения и двери в помещение подъезда, подсобные нежилые помещения, технические этажи и подвалы .	Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения, балконная дверь и входная дверь в квартиру.
Общедомовые сети газоснабжения включая запорное устройство в помещениях квартир	Сети газоснабжения после запорного устройства в квартирах, включая газовое оборудование (газовые плиты)

Исполнитель:



В.Б.Тур

Заказчик:

Председатель правления ТСН  
/Н.П.Шабанова/



**Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд**

Максимально допустимая мощность потребления электрической энергии на одну квартиру - 3000 Вт (перед и после счетчика установлены автоматы 25А). Подача электропитания разделена на две группы - силовую и осветительную, оборудованных защитными автоматами по 16А каждая.

Для электрооборудования необходимо принимать во внимание, возникающие при его запуске, пусковые токи, в несколько раз превышающие номинальное значение потребляемого тока, а значит и мощности. Несмотря на кратковременность (от долей до нескольких секунд), они могут оказывать существенное влияние на срабатывание автоматов защиты, стабилизаторы и источники бесперебойного питания. Именно поэтому вводной и групповые защитные автоматы имеют завышенный номинал срабатывания по току (мощность P~1000 Вт при напряжении U~220 и соответствуют прохождению через питающий проводник тока: I ~ 4,7 А).

Усредненные значения мощностей электроприборов, коэффициентов пускового тока и необходимость не пренебрегать ими (+) в условиях квартиры приведены в таблице.

№ п/п	Наименование	Установленная мощность (Вт)	Коэффициент пускового тока	
			~ численное значение	степень важности
1	Телевизор и радиоприёмная аппаратура	100 - 150	1 - 1,1	-
2	Персональный компьютер	250 - 400	2	-
3	Холодильник	165 - 300	4	-
4	Эл.дрель/перфоратор/УШМ /эл.лобзик и т.п.	500 - 1500	2-3	+
5	Стиральная/посудомоечная машина		3	+
	- с подогревом воды;	2000 - 2500		
	без подогрева воды.	500 - 600		
6	Электропылесосы	650 - 1400	1,1 - 1,5	+
7	Электроутюги	900 - 1700	2,5 - 4	+
8	Электрочайники	1850 - 2000	3	+
9	Электрокофеварка	650 - 1000	3	+
10	Электромясорубка	1000 - 1200	5-7	+
11	Соковыжималка\Миксер	250 - 400	4-7	-
12	Тостер	650 - 1050	2,5 - 4	-
13	Кондиционер бытовой	1000 - 2500	4 - 5	+
14	Электрофены	400 - 600	3 - 7	+
15	СВЧ	900 - 1300	2	-
16	Джакузи	1500 - 2500	3 - 4	+
17	Надплитный фильтр	250 - 400	2,5 - 4	-
18	Вентилятор	100 - 200	2 - 3	-
19	Лампа накаливания (см. Примечание)	25 - 95	5 - 13*	-
20	Лампа люминесцентная	10 - 80	1,1 - 2	-

Примечание: Пусковые токи ламп накаливания – кратковременны (0,05 - 0,1 секунды), а величина их зависит от температуры окружающей среды (чем она ниже, тем больше пусковой ток). В условиях квартиры ими можно пренебречь.

УК:



В.Б.Тур

Собственник:

Председатель правления ТСН



/Н.П. Шабанова/



### Перечень и качество коммунальных услуг

№ п/п	Наименование услуги	Порядок предоставления	Качественные характеристики	Примечание
1.	Холодное водоснабжение	Круглосуточно, бесперебойно	под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.
2.	Водоотведение	круглосуточно и бесперебойно		Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).
3.	Электроснабжение	круглосуточно и бесперебойно	в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц.	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания
4.	Газоснабжение	круглосуточно и бесперебойно	Давление от 0,0012 МПа до 0,003 МПа. Качество в соответствии с ГОСТ 5542-87 и иным обязательным требованиям.	
5.	Горячее водоснабжение	круглосуточно и бесперебойно	Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам. Температура горячей воды должна быть не менее; 60°C - для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее 60°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения.	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ - в соответствии с требованиями законодательства. Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C
6.	Отопление	круглосуточно и бесперебойно в период отопительного сезона	Температура в жилых/нежилых помещениях в период отопительного сезона при условии их утепления должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах - не ниже +20°C. Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного	Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 10 до 12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 8

			и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 0,1 МПа (1 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.	до 10°C, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C.
--	--	--	--	---

УК:

Директор



В.Б.Тур

Собственник:

Председатель правления ТСН

*Н.П.Шабанова*

/Н.П.Шабанова/





**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД.**

№ п/п	Вид работ	Периодичность	Примечание
1.	Содержание общего имущества дома и придомовой территории в том числе:		
1.1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	1 раз в неделю	
1.2.	Влажная уборка помещений общего пользования	3 раза в квартал	
1.3.	Подметание земельного участка в летний период	2 раза в неделю	
1.4.	Уборка мусора с газона, очистка урн	3 раза в неделю	
1.5.	Уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в неделю	
1.6.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 6 часов после начала снегопада	
1.7.	Сдвигка и подметание снега	1 раз в неделю	
1.8.	Вывоз и утилизация снега	по мере необходимости на основании решения собственников	В пределах собранных средств
2	Проведение плановых и выборочных технических осмотров инженерных систем дома, крыш, чердаков, подъездов, подвалов, фасадов, других конструктивных элементов дома и придомовой территории, в том числе;		
2.1.	Плановый осмотр инженерных систем и элементов зданий в весенний и осенний период перед сезонной эксплуатацией	2 раза в год	
2.2.	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год	
2.3.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года	
3.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	На основании решения собственников	в пределах собранных средств
4.	Подготовка общего имущества дома и придомовой территории к сезонной эксплуатации		
4.1.	В весенне-летний период, в том числе: - Укрепление водосточных труб, колен и воронок - Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт отдельных участков просевшей отмостки - Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	1 раз в год	
4.2.	В осенне-зимний период, в том числе; - Ремонт, регулировка, промывка, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, - утепление и прочистка вентиляционных каналов, - консервация поливочных систем, - проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов - ремонт и укрепление входных дверей-	1 раз в год	
5.	Аварийное обслуживание общего имущества многоквартирного дома	круглосуточно	
6.	Прочие работы, в том числе; - Регулировка и наладка систем центрального отопления в период ее апробирования - То же вентиляции	2 раза в год	

-Промывка систем центрального отопления Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием -подготовка зданий к праздникам -подготовка водостоков к сезонной эксплуатации -удаление с крыш снега и наледей -очистка кровли от мусора, грязи, листьев		
---	--	--

**Примечание:** Иные решения по проведению данных работ могут быть приняты на общем собрании собственников и по согласованию с управляющей компанией.

**УК:**

Директор

\_\_\_\_\_  
 В.Б.Тур



**Собственник:**

Председатель правления ТСН

\_\_\_\_\_  
 /Н.П.Шабанова/





# ТАРИФ

на оказание услуг и выполнение работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания  
общего имущества, на 1 м.2 общей площади

№ п/п	Наименование услуг	Цена услуг за единицу измерения в расчете на месяц
1	<b>Содержание общего имущества жилого дома</b>	<b>5,15</b>
	Услуги и работа по управлению многоквартирным домом	3,00
	Уборка лестничных клеток	1,95
	Пожарная безопасность	0,10
	Дезинсекция, дератизация	0,10
2	<b>Техническое обслуживание жилого дома</b>	<b>4,95</b>
	- сети холодного водоснабжения	0,44
	- сети водоотведения (канализация)	0,44
	- сети горячего водоснабжения	0,00
	- сети отопления	0,00
	- сети газоснабжения	0,50
	- сети электроснабжения	0,30
	- аварийно-техническое обслуживания	0,60
	Текущий ремонт конструктивных элементов зданий многоквартирного дома	2,67
3	<b>Содержание придомовой территории</b>	<b>3,70</b>
	Благоустройство придомовой территории	3,70
4	<b>ВЫВОЗ ТБО и КГО</b>	<b>2,01</b>
	<b>ИТОГО</b>	<b>15,81</b>



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСН

*Н.П. Шабанова* /Н.П.ШАБАНОВА/

