

# ДОГОВОР № 1/18-14/Ц-У

## управления многоквартирным жилым домом

г. Сергиев Посад

« 01 » июня 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТРАСТ СП»**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и **Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Центральная, д. 14**

в лице всех собственников многоквартирного дома, действующих на основании решения общего собрания собственников (протокол общего собрания № 1/05/18-14/ц от «14» мая 2018 г.), именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1 . Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от « 03 » мая 2018 г.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

### 2. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а ООО «ТРАСТ СП» обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, город Сергиев Посад улица Центральная дом 14, предоставлять коммунальные услуги собственнику и пользующимся в этом доме лицам осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

3.3. При выполнении условий настоящего Договора «Стороны» руководствуются действующим законодательством и иными документами, согласованными и принятыми «Сторонами» в качестве обязательных.

3.4. Перечень работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества дома указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.5. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах «Собственников».

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно - финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.



3.1.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, результаты осмотров предоставлять собственнику по его требованию.

3.1.5. Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 2 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.6. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3.1.7. Обеспечивать аварийно - диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пункта 6.2 Договора. Отказ в выдаче предусмотренных Договором согласований может обосновываться только конкретными положениями нормативных актов.

3.1.9. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг (с обоснованием увеличения этих размеров) не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

3.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа текущего месяца за предыдущий месяц.

3.1.11. Производить сбор установленных в п. 4.1. Договора платежей.

3.1.12. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.13. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.14. Согласовывать с «Собственниками» время доступа в их помещения не менее чем за сутки до начала проведения работ или направлять им письменное уведомление о проведении работ внутри помещений.

3.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.16. По требованию Собственника выдавать справки соответствующих форм.

3.1.17. Участвовать в установлении фактов причинения вреда имуществу «Собственников». На основании заявления «Собственников» направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу или помещению (помещениям) «Собственников».

3.1.18. Представлять интересы «Собственников» и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед подрядными, ресурсоснабжающими и прочими организациями без специальных доверенностей по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

3.1.19. Открыть отдельный лицевой счет для аккумулирования денежных средств собственников многоквартирного жилого дома находящегося по адресу: Московская область, город Сергиев Посад улица Центральная дом 14.

3.1.20. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.21. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

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

3.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние



организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.4. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

3.2.5. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 3.3.3 - 3.3.20. Договора.

3.2.6. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.7. Уведомлять «Собственников» о необходимости погашения задолженности лиц, нарушающих обязательства по несению расходов на содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, а также взыскивать с таких лиц в судебном порядке образовавшуюся задолженность.

3.2.8. Готовить предложения общему собранию «Собственников» по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

3.2.9. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные настоящим Договором и (или) не утвержденные общим собранием «Собственников», если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу или имуществу «Собственников». Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.10. Требовать от «Собственников» полного возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения ими обязанности обеспечить доступ в занимаемое помещение в случаях, предусмотренных п. 3.3.6 настоящего Договора.

3.2.11. Оказывать «Собственникам» необходимую помощь и проводить консультирование по вопросам проведения общих собраний «Собственников».

3.2.12. Принимать участие в общих собраниях «Собственников» без права голосования.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Использовать и содержать занимаемые помещения, а также общее имущество дома исключительно по их назначению и в соответствии с действующим законодательством и решением общего собрания.

3.3.2. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

3.3.3. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно - гигиенические, экологические, архитектурно - градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли - продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.



3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно - коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и в необходимых случаях, без согласования с Управляющей организацией.

3.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.13. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества «Собственников» и придомовой территории.

3.3.14. Незамедлительно сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях и повреждениях инженерных коммуникаций (санитарно-технического и иного оборудования) и строительных конструкций дома, в том числе жилых и нежилых помещений по телефону аварийно-диспетчерской службы «Управляющей организации»: 546-00-94, мобильный телефон: 8 (968) 410-14-63, адрес электронной почты: [trastsp17@mail.ru](mailto:trastsp17@mail.ru), сайт [trastsp.ru](http://trastsp.ru)

3.3.15. Незамедлительно сообщать «Управляющей организации» об обнаружении хищения элементов общего имущества, совершения актов вандализма и иных противоправных действий.

3.3.16. Информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по капитальному ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.17. В случае отсутствия «Собственника» в помещении более 24 часов сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, имеющих доступ в помещение «Собственника» на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.18. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения.

3.3.19. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.20. Не совершать следующие действия:

- а) осуществлять самовольный перенос инженерных сетей;
- б) устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- в) подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств) и (или) не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации либо санитарно-гигиеническим нормативам;
- г) нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;



д) использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

е) производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования;

ж) производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

з) загромождать, а также загрязнять строительными материалами, отходами или иными предметами проходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, эвакуационные пути, помещения общего пользования, в том числе входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши;

и) производить установку в местах общего пользования перегородок, дверей, тамбуров;

к) хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;

л) сбрасывать в санитарный узел мусор и отходы, засоряющие канализацию.

3.3.21. Заключить прямые договора с ресурсоснабжающими организациями (ООО «СП Термосистемы») на поставку ресурсов и на оплату потребленных ресурсов в эти РСО.

3.3.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно - правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.3.23. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.24. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.6., 3.3.7., 3.3.9., 3.3.12., 3.3.17., 3.3.19., 3.3.20., настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.25. Письменно уведомлять «Управляющую организацию» о принятых на общих собраниях «Собственников» решениях, а также письменно согласовывать с «Управляющей организацией» выносимые на общие собрания вопросы, в том случае, если данными решениями и вопросами на «Управляющую организацию» возлагаются дополнительные обязанности либо они. Касаются изменения порядка исполнения либо цены настоящего Договора. К уведомлению о принятых на общем собрании «Собственников» решениях прилагается заверенная инициаторами собрания копия решения общего собрания (решения «Собственников» и протокол).

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Вносить в «Управляющую организацию» предложения по вопросам исполнения настоящего Договора, содержания и ремонта общего имущества.

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

3.4.4. По согласованию с «Управляющей организацией» расширить перечень работ и услуг по настоящему Договору.

3.4.5. По согласованию с «Управляющей организацией» погасить имеющуюся задолженность по внесению платы работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

3.4.6. Ежеквартально получать информацию о состоянии лицевого счета дома (по письменному заявлению).

3.4.7. Ежегодно в течение первого квартала получать отчет от «Управляющей организации» о выполнении договора за предыдущий год.



3.4.8. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.9. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ(услуг).

3.4.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно - правовыми актами РФ, области и города применительно к настоящему Договору.

#### 4. Цена и порядок расчетов

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (вывоз и утилизация ТБО и КГМ);
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

4.2. Денежные средства собственников за содержание и текущий ремонт дома накапливаются на лицевом счете многоквартирного дома и расходуются только на эти цели.

4.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 2.

4.4. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома в соответствии с размером платы за содержание и текущий ремонт помещения, установленного органом местного самоуправления г.Сергиева Посада.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных органом местного самоуправления тарифов на объем потребленных ресурсов.

4.6. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета (квитанции). В выставяемом Управляющей компанией счете – извещении (квитанции) **указываются:** какие конкретно услуги были оказаны, размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.9. До 25 числа текущего месяца, Собственник обязан предоставить в Ресурсоснабжающие организации показания приборов учета (электро, холодного и горячего водоснабжения) для выставления счета (квитанции) за коммунальные услуги за истекший месяц.

4.10. Срок внесения платежей - до 25 числа месяца, следующего за истекшим.

4.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть **указаны:** наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.



4.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.13. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г.Сергиев Посада.

## 5. Ответственности сторон

5.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

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

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

5.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких - либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Сергиев Посада в соответствии с действующим законодательством .

5.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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



## 6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее 2 недель с момента получения ее МУК.

6.3. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подписанного сторонами. Со стороны «Собственников» Договор подписывают «Собственники». Настоящий Договор и все приложения к нему, за исключением Приложения №1, дополнительно подписывает уполномоченный представитель «Собственников» либо председатель совета многоквартирного дома (при наличии) и «Управляющая организация».

6.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у «Управляющей организации». Уполномоченный представитель либо председатель совета многоквартирного дома (при наличии) хранит второй экземпляр настоящего Договора со всеми приложениями, за исключением Приложения № 1, содержащего персональные данные собственников.

Председатель совета многоквартирного дома предоставляет возможность ознакомления с заверенной копией настоящего Договора любого «Собственника» по требованию последнего, исключая при этом возможность ознакомления с персональными данными «Собственников» и иной конфиденциальной информацией в соответствии с действующим законодательством. За нарушение данного требования уполномоченный представитель несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

6.5. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

6.5.1. Приложение № 1. Подписи «Собственников», сведения о площади помещений, доле Собственника в помещении и об правоустанавливающем документе на него.

6.5.2. Приложение № 2. Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

6.5.3. Приложение № 3. Перечень предоставляемых услуг.

6.5.4. Приложение № 4. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Управляющей организацией» и «Собственниками».

6.5.5. Приложение № 5. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

## 7. Контроль по выполнению «Управляющей организацией» обязательств договора.

7.1. Контроль «Собственников» за исполнением обязательств «Управляющей организации» по настоящему Договору осуществляется путем:

а) получения от «Управляющей организации» не позднее 20 дней с момента обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ, в том числе путем привлечения за свой счет лиц, осуществляющих соответствующие экспертизы;

в) участия в осмотрах общего имущества, в том числе участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования, с целью подготовки предложений «Управляющей организации» по их ремонту;

г) участия в приемке работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

д) фиксирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества посредством составления соответствующих двусторонних актов, с обязательным присутствием уполномоченных представителей «Управляющей организации»;



е) инициирования созыва внеочередного общего собрания «Собственников» для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания «Управляющей организации» не позднее десяти дней до даты собрания. В уведомлении указываются: инициатор (инициаторы) общего собрания, повестка дня, дата, время и место проведения собрания;

ж) обращения в компетентные государственные и муниципальные органы;

з) ежегодного получения от «Управляющей организацией» отчетов, предусмотренных п.п.3.4.6, 3.4.7 настоящего Договора;

и) подписания председателем совета многоквартирного дома либо уполномоченным лицом «Собственников» актов выполненных работ по текущему ремонту общего имущества. При этом, если в течение десяти рабочих дней с момента предоставления акта «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приемки работ, то работы считаются принятыми;

к) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений в «Управляющую организацию»;

Претензия на качество работ по содержанию общего имущества дома подается в течение календарного месяца. В случае, если в течение календарного месяца от «Собственников» не поступала письменная претензия на качество работ по содержанию общего имущества дома, считается, что работы выполнены в полном объеме и качественно.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из «Сторон» составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

а) нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу «Собственников»;

б) неправомерные действия «Собственника».

Акт может быть составлен с использованием бланков либо в произвольной форме. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя «Управляющей организации», присутствие которого является обязательным. В акте указываются: наименование акта, место, время, объект фиксации, члены комиссии, их подписи, описание выявленных нарушений, а также все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, при их наличии. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах - по одному для «Управляющей организации» и председателя совета многоквартирного дома либо уполномоченного представителя «Собственников».

в) В случае игнорирования представителя «Управляющей организации» требований присутствия его при составлении акта о нарушениях и участия в комиссионной проверке, совет дома избранный на общем собрании собственников многоквартирного дома, имеет право составить акт об отказе присутствия представителя «Управляющей организации» при комиссионной проверке качества предоставленных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

## 8. Форс - мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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



8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 9. Срок действия Договора

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен на срок: 1 (один) год.

9.3. Начало действия Договора с 01 июня 2018 г.

9.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

9.5. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.6. Настоящий Договор так же может быть расторгнут досрочно в случаях:

а) по инициативе «Собственников» без согласия «Управляющей организации» в случае принятия общим собранием «Собственников» решения о выборе иного способа управления, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позднее чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной инициаторами собрания копии решения общего собрания (решений «Собственников» и протокола);

б) по инициативе «Управляющей организации», о чем «Собственники» помещения должны быть уведомлены не позднее, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора. Договор в этом случае, считается расторгнутым через один месяц с момента направления письменного уведомления о расторжении;

в) в случае ликвидации «Управляющей организации».

9.7. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, или председателю совета дома, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления домом.

9.8. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.



## 10. Адреса и реквизиты Сторон

### 1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «ТРАСТ СП» 141312, г. Сергиев Посад, ул. Валовая, д.26/24

тел./факс 8 (496) 546-00-94, электронная почта: trastsp17@mail.ru, Интернет-сайт: trastsp.ru

ИНН 5042144589 КПП 504201001

ОГРН 1075007005183

Р/с 40702810040000029077 в ОАО «Сбербанк России» г.Москва

БИК 044525225.

Исполнительный директор ООО «ТРАСТ СП»  Косицин А.А.



### 2. СОБСТВЕННИКИ

1) *Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Сергиев Посад, ул. Центральная, д.14*

*Подписи в Приложении № 1 к настоящему Договору.*

2) *Председатель Совета многоквартирного дома Митина Галина Максимовна, собственник помещения 53, действующий на основании решения общего собрания Собственников, согласно Протоколу № 1/05/18-14/ц от «14» мая 2018 г.*

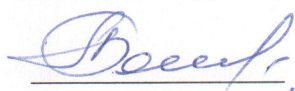
*(адрес: Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Центральная, д.14)*

Председатель Совета МКД, кв№ 53



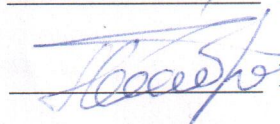
Митина Г.М.

Члены Совета МКД: кв № 15



Болотникова Е.А.

Кв № 19



Бодрова Г.К.



**Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества  
многоквартирного жилого дома по адресу:  
Московская область, г.Сергиев Посад, ул. Центральная, д.14**

**I . Перечень работ по содержанию жилья**

**1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:**

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

- Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования ( смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др .).
- Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
- Проверка исправности канализационных вытяжек.
- Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- Проверка заземления ванн.
- Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
- Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

**2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне - летний период:**

- Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- Консервация системы центрального отопления.
- Поддержание порядка на детских и спортивных площадках.
- Ремонт просевших отмосток.



### **3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне - зимний период:**

- Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
- Утепление чердачных перекрытий.
- Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
- Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- Ремонт отстояков, приемков.

### **4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:**

- Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
- Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
- Прочистка общедомовой канализации.
- Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- Проверка канализационных вытяжек.
- Мелкий ремонт изоляции.
- Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

### **5. Прочие работы:**

- Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- Регулировка и наладка вентиляции.



- Удаление с крыш снега и наледей.
- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- Уборка и очистка придомовой территории.
- Очистка подъездной дороги и автомобильной площадки перед домом от снежного покрова.
- Уборка помещений в местах общих пользований в МКД.
- Влажная уборка лестничных пролетов не менее 2-х раз в неделю.
- Удаление крупногабаритного мусора от здания и его вывозка.
- Посыпка территорий песком в зимнее время.
- Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
- Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

## **II . Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома**

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продувов, отмосток и входов в подвалы.
  2. Герметизация стыков (трещин в кирпичной кладке стен), восстановление кирпичной кладки несущих стен.
  3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
- Устранение неисправностей кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
  - Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
  - Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
  - Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
  - Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
  - Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.



- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
- Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
- Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
- Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов и дорожек, площадок и навесов для контейнеров - мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

**Примечание:**

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т. д.)

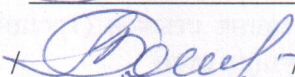
Руководитель Управляющей компании

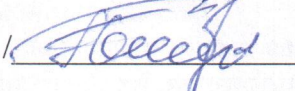
/  / Косицин А.А. /



Совет многоквартирного дома

/  / Митина Г.М. /

/  / Болотникова Е.А. /

/  / Бодрова Г.К. /



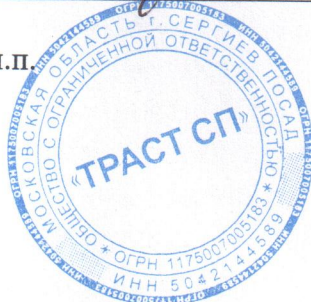
**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**предоставляемых услуг**

1. Услуги паспортного стола.
2. Услуги абонентского отдела.
3. Электроснабжение - мест общего пользования
4. Аварийно-диспетчерская служба


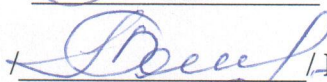
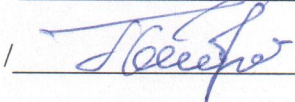
Управляющая организация

  
/Косицин А.А./

М.П.



Совет многоквартирного дома

/  / Митина Г.М. /  
+  / Болотникова Е.А. /  
/  / Бодрова Г.К. /



**Схема разграничения ответственности за эксплуатацией инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственником и Управляющей организацией**

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме № 1.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в том числе аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в том числе аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

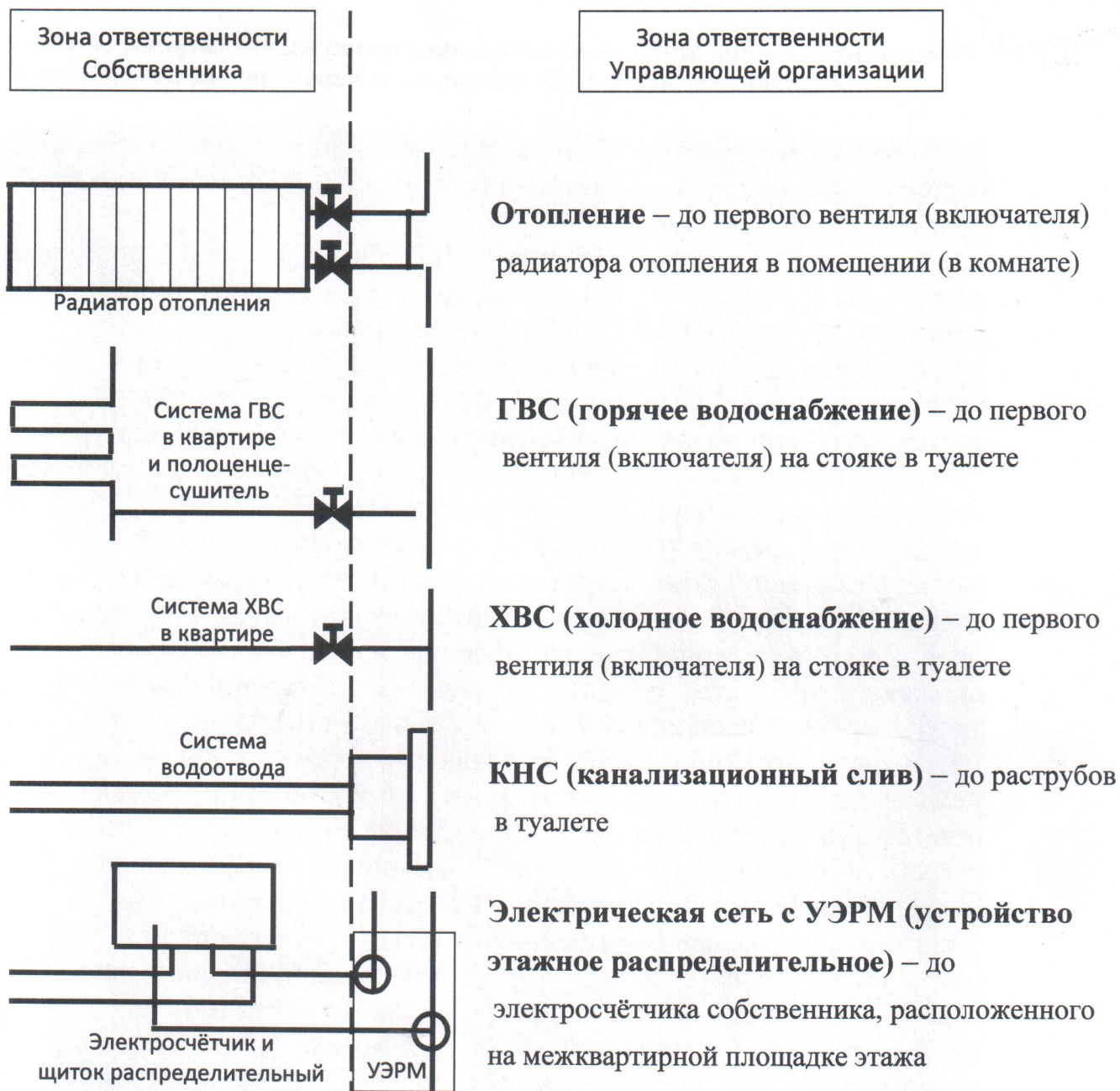
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

В указанных случаях вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно в соответствии с утвержденными расценками.



### СХЕМА № 1

разграничения ответственности за эксплуатацией инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственником и Управляющей организацией

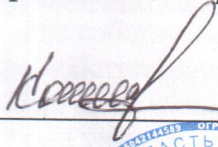




Управляющая организация несёт ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем отопления, ГВС, ХВС, КНС и питающих электрических сетей согласно схемы, до пунктирной линии с права.

Управляющая организация

Совет многоквартирного дома



Косицин А.А.

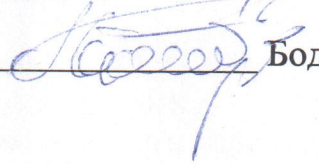


Митина Г.М.

М.П.



Болотникова Е.А.



Бодрова Г.К.