ДОГОВОР
на управление и техническое обслуживание жилого многоквартирного дома, содержание и ремонт общего имущества

г. Владимир **« 01 » июня 2021 года**

ООО «Слово и Дело», в лице Генерального директора Панкратова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ***«Управляющая организация»***, с одной стороны, и **Товарищество ТСЖ жилья «Северная 4»** в лице председателя правления Панкратовой Надежды Александровны действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«ТСЖ»** с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор на управление и техническое обслуживание жилого многоквартирного дома № 4 по ул. Северная города Владимира (далее – многоквартирный дом), содержание и ремонт общего имущества, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору ***Управляющая организация*** по заданию ***ТСЖ***, действующего от имени собственников помещений многоквартирного дома, в течение срока действия настоящего Договора, осуществляет деятельность по содержанию и ремонту общего имущества, управлению и техническому обслуживанию многоквартирного дома, с выставлением квитанций за оказанные услуги собственникам помещений многоквартирного дома, в порядке и в размере, определенными Разделом 4 Договора.

1.2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества, управлению и техническому обслуживанию многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Сбор, транспортировка и утилизация люминесцентных ламп, ртутьсодержащих приборов, почв и материалов, загрязненных ртутью, производится на основании отдельных договоров, заключенных ***Управляющей организацией*** со специализированными организациями, за счётсобственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

1.4. Все дополнительные работы согласованные с ***ТСЖ***, не входящие в соответствии с действующим законодательством в минимальный перечень услуг, производятся на основании отдельных договоров, заключенных **Управляющей организацией** со специализированными организациями, с выставлением оплаты за данные работы в квитанции собственникам помещений многоквартирного дома, отдельной строкой.

1.5. Предоставление коммунальных услуг для содержания общего имущества собственникам помещений многоквартирного дома (лицам, проживающим в многоквартирном доме), а так же работы, выполняемые специализированными организациями, осуществляется на основании отдельных агентских договоров, заключаемых между ***ТСЖ*** и ***Управляющей организацией***.

1.6. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется, согласно технического паспорта дома.

2. Обязанности и права Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. своевременно, в полном объеме, качественно, в соответствии с действующим законодательством осуществлять деятельность по содержанию и ремонту общего имущества, управлению и техническому обслуживанию многоквартирного дома;

2.1.2. выполнять заявки ***ТСЖ*** и собственников помещений многоквартирного дома по устранению неисправностей и аварий в сроки, согласно законодательства Российской Федерации;

2.1.3. рассматривать все замечанию ***ТСЖ*** и собственников помещений многоквартирного дома по качеству содержания и ремонта общего имущества и техническому обслуживанию жилого многоквартирного дома;

2.1.4. ежемесячно в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Владимирской области, и муниципального образования «город Владимир», производить собственникам (нанимателям, членам семьи собственника проживающим совместно с собственником) помещений многоквартирного дома, следующие начисления:

- за содержание и ремонт общего имущества, управление и техническое обслуживание многоквартирного дома – по тарифу, установленному **пунктом 4.1**. Договора;
- за сбор, транспортировку и утилизацию люминесцентных ламп, ртутьсодержащих приборов, почв и материалов загрязненных ртутью – в размере, определенном в договорах, заключенных ***Управляющей организацией*** со специализированными организациями;

- за все дополнительные работы согласованные с ***ТСЖ***, в размере определенном в договорах, заключенных ***Управляющей организацией*** со специализированными организация
- за коммунальные услуги – согласно условиям агентских договоров, заключенными между Управляющей организацией и ТСЖ, по тарифам, установленным уполномоченными органами согласно нормативов потребления.

2.1.5. выполнять печать счет-квитанций.

2.1.6. осуществлять доставку счет-квитанций собственникам помещений многоквартирного дома не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. своевременно и в полном объеме получать от жителей многоквартирного дома плату за содержание и ремонт общего имущества, управление и техническое обслуживание многоквартирного дома;

2.2.2. в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты жильцами многоквартирного дома или лицами, пользующимися помещениями многоквартирного дома работ по содержанию и ремонту общего имущества, управлению и техническому обслуживание многоквартирного дома начислять к оплате пени в размере, предусмотренным пунктом 4.6 Договора;

2.2.3. от своего имени и за свой счет вести претензионно-исковую работу по взысканию задолженности по оплате работ по содержанию и ремонту общего имущества, управлению и техническому обслуживанию многоквартирного дома с собственников, а также нанимателей и (или) арендаторов жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, несвоевременно или не в полном объеме оплачивающих указанные работы. Денежные средства, взысканные согласно положениям настоящего пункта Договора, поступают в доход ***Управляющей организации*** в счет погашения дебиторской задолженности по оплате работ по содержанию и ремонту общего имущества, управлению и техническому обслуживанию многоквартирного дома и предоставленных коммунальных услуг;

2.2.4. изменять тариф на содержание и ремонт общего имущества, управление и техническое обслуживание многоквартирного дома в сроки и в порядке, установленные пунктом 4.3. Договора.

3. Обязанности и права ТСЖ и собственников (нанимателей, членов семьи собственника проживающих совместно с собственником) помещений многоквартирного дома

3.1. ТСЖ и собственники обязаны:

3.1.1. соблюдать условия настоящего Договора;

3.1.2. обеспечивать сохранность многоквартирного дома, общедомового инженерного оборудования, строительных конструкций и коммуникаций многоквартирного дома, не допускать со своей стороны действий, влекущих порчу и уничтожение указанных объектов;

3.1.3. соблюдать в многоквартирном доме строительные, санитарные и противопожарные нормы; обеспечивать соблюдение указанных норм жильцами многоквартирного дома, собственниками, нанимателями и арендаторами помещений многоквартирного дома;

3.1.4. производить за свой счет капитальные ремонты многоквартирного дома и общего имущества;

3.1.5. обеспечивать уборку нежилых помещений многоквартирного дома и прилегающей к входу в данные помещения территории собственниками указанных помещений или лицами, пользующимися этими помещениями в 5-метровой зоне;

3.1.6. вывозить из многоквартирного дома и с прилегающей территории строительный мусор за свой счет, либо за счет собственников помещений многоквартирного дома;

3.1.7. обеспечивать оплату работ по содержанию и ремонту общего имущества, управлению и техническому обслуживанию многоквартирного дома собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома;

3.1.8. обеспечивать оплату собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома сбора, транспортировки и утилизации люминесцентных ламп, ртутьсодержащих приборов, почв и материалов загрязненных ртутью, а так же за все дополнительные работы согласованные с уполномоченным лицом.

3.2. ТСЖ и собственники помещений многоквартирного дома вправе:

3.2.1. требовать от ***Управляющей организации*** производства работ по содержанию и ремонту общего имущества, управлению и техническому обслуживанию многоквартирного дома в объеме и в качестве, соответствующим установленными нормативами;

3.2.2. в установленном порядке, с соблюдением требований действующего законодательства производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещений многоквартирного дома, переоборудование и остекление балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного сантехнического и иного оборудования;

3.2.3. реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством.

4. Размер и порядок оплаты работ, производимых Управляющей организацией

4.1. Размер платы за производимые ***Управляющей организацией*** работы по настоящему Договору определяется в размере 17 рублей 80 копеек на 1 кв. метр в месяц жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

4.2. ***Управляющая организация*** вправе изменять размер платы за производимые им работы по истечении одного года действия настоящего Договора. В случае изменения размера платы ***Управляющая организация*** обязана уведомить об этом ***ТСЖ*** не менее чем за 30 дней, для утверждения ***ТСЖ*** нового размера платы общим собранием ТСЖ помещений многоквартирного дома.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с агентскими договорами, заключенными между ***Управляющей организацией*** и ТСЖ (собственниками помещений многоквартирного дома) по тарифам, установленным уполномоченными органами, согласно нормативов потребления. При изменении ресурсоснабжающими (специализированными) организациями размера платы за предоставляемые ими коммунальные ресурсы (услуги), ***Управляющая организация*** информирует об этом ***ТСЖ.***

4.4. Дополнительные работы, капитальный ремонт дополнительно оплачивается собственниками помещений многоквартирного дома, либо лицами, уполномоченными помещений, при этом размер оплаты, приходящийся на каждое жилое либо нежилое помещение (собственника) определяется пропорционально общей площади соответствующего жилого либо нежилого помещения, находящегося в собственности.

4.5. Оплата работ по содержанию и ремонту общего имущества, управлению, техническому обслуживанию и коммунальных услуг (в соответствии с агентским договором) многоквартирного дома производится собственниками жилых или нежилых помещений, либо лицами, уполномоченными собственниками помещений, на основании счет-квитанций, выставляемых ***Управляющей организацией***; счет-квитанции направляются ***Управляющей организацией*** собственникам помещений до 1-го числа месяца, следующего за расчетным;

4.6. Собственники жилых и нежилых помещений, либо лица, уполномоченные собственниками помещений, обязаны оплатить работы по содержанию и ремонту общего имущества, , техническому обслуживанию и коммунальных услуг (в соответствии агентского договора) многоквартирного дома не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным;

4.7. Общая сумма, подлежащая уплате ***Управляющей организации*** собственниками помещений многоквартирного дома, либо лицами, уполномоченными собственниками помещений, по условиям настоящего Договора определяется как сумма всех платежей, начисленных на все находящиеся в собственности жилые и нежилые помещения, по всем произведенным Управляющей организацией работам по содержанию и ремонту общего имущества, управлению и техническому обслуживанию многоквартирного дома и предоставленным коммунальным услугам, указанным в Приложении № 2 Договора, а также суммы платежей за сбор, транспортировку и утилизацию люминесцентных ламп, ртутьсодержащих приборов, почв и материалов загрязненных ртутью.

4.8. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты собственниками или нанимателями (арендаторами) жилых и нежилых помещений общей суммы подлежащей уплате, ***Управляющая организация*** вправе начислить к оплате пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.9. В случае неисполнения пункта 4.6., ограничить или приостановить оказание услуг отдельному собственнику помещения.

5. Ответственность сторон и порядок разрешения споров.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае возникновения споров, стороны принимают все меры по разрешению их путем переговоров. В случае недостижения договоренности по спорному вопросу, стороны вправе обратиться за разрешением спора в арбитражный суд.

5.3. ***ТСЖ***, а равно собственники помещений многоквартирного дома вправе предъявить ***Управляющей организации*** претензии по качеству и (или) объему произведенных работ в срок до 10-го числа месяца, следующего за расчетным. В этом случае Стороны создают комиссию, которая рассматривает претензии в тридцатидневный срок и определяет недостатки в объеме и качестве произведенных работ, и по соглашению сторон производит перерасчет размера платы за работы.

5.4. Если ***ТСЖ*** или собственники помещений многоквартирного дома не предъявили ***Управляющей организации*** претензии по качеству и (или) объему произведенных работ в срок до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, Сторонами признается, что работы выполнены надлежащего качестве и в полном объеме, Собственники обязаны оплатить работы в полном объеме.

5.5. ***ТСЖ*** не несёт ответственность, за нарушение правил пожарной безопасности, нарушение правил благоустройства территории допущенные по вине собственника помещения многоквартирного дома. Ответственность за указанные нарушения несет непосредственно собственник помещения допустивший данное нарушение, в соответствии с действующим законодательством.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить.

6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 6.1. Договора, каждая сторона должна в течении двух дней известить о них в письменном виде другие стороны. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по данному договору.

6.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в пункте 6.1., срок выполнения стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течении которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

6.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в пункте 6.1. и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего договора.

7. Срок действия Договора.

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение одного года после вступления в силу.

7.2. Начисления по договору осуществляются Управляющей организацией с 01 апреля 2006г.

7.3. Договор считается ежегодно пролонгированным, на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из сторон письменно не уведомила другие стороны о прекращении договорных обязательств, но не позднее, чем за 30 дней до фактического прекращения договорных обязательств.

7.4.Стороны вправе в любое время расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, при этом сторона-инициатор обязана письменно уведомить другую сторону о расторжении Договора не менее чем за 30 дней даты расторжения Договора.

8. Контроль за деятельностью Управляющей организации.

8.1. Контроль над деятельностью ***Управляющей организации*** в части исполнения настоящего Договора осуществляется ***ТСЖ***, а также собственниками помещений многоквартирного дома и доверенными ими лицами в соответствии с их полномочиями, удостоверенными доверенностью.

8.2. Контроль осуществляется путем:

— получения от ответственных лиц ***Управляющей организации*** не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

— проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

— участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
— участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
— подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
— инициирования созыва внеочередного общего собрания ***ТСЖ*** для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию ***Управляющей организации*** на обращения собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) ***Управляющей организации;***

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

9. Прочие условия Договора.

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью Договора. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы, если в Договор не внесены изменения, подписанные всеми сторонами.

9.2. Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация ООО "Слово и Дело" ИНН/КПП: 3328441379/332901001 ОГРН: 1063328008479 Расчетный счет: 40702810210020140060 Банк: Владимирское отделение 8611 ПАО Сбербанк БИК: 041708602 Корр. счет: 30101810000000000602 Юридический адрес: 600018, Владимирская обл, Владимир г, Комиссарова ул, д. № 4А, пом V Генеральный директор: А.Н. Панкратов	***ТСЖ «Северная 4»*** Председатель правления Панкратова Надежда Александровна ИНН/КПП: 3329037539/332901001 ОГРН: 1033340009270 Юридический адрес: 600007, Владимирская обл, Владимир г, ул. Северная, д. 4 Н.А. Панкратова

Приложение № 1

К договору от 01 июня 2021 Управления и

эксплуатации многоквартирного жилого дома.

Перечень услуг и работ но содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, находящегося по адресу: № 4 Северная г. Владимира

1.1.Расходы по техническому обслуживанию

1.1.1.Общестроительные работы по Зданию:

а) Кровельные работы —

*помазка свищей на кровле;

*текущий ремонт обрамления парапета на кровле;

*удаление с крыш снега, очистка кровли от мусора;

*текущий ремонт оголовок вентканалов;

*прочистка водостоков;

б) Плотницкие и столярные работы

в) Малярные и штукатурные работы

*текущий ремонт и окраска лестничных клеток;

г) Каменные работы

*текущий ремонт цокольной части Здания

*ремонт просевших отмосток;

*текущий ремонт контейнерных площадок;

1.1.2. Работы по техобслуживанию инженерного оборудования в Здании (водопровод,

канализация, отопление, горячее водоснабжение):

а)Слесарные и сварочные работы

*проверка и наличие тяги в вентканалах;

*ремонт,подготовка и испытание отопительных систем теплового узла к зиме (профилактический ремонт запорной арматуры теплового узла,промывка,опрессовка, очистка грязевиков,воздухосборников), систем водоснабжения, водонагревателей;

*ремонт и замена сгонов на трубопроводе;

*смена участков трубопроводов(до 2-х м.)

*выполнение сварочных работ после ремонта или замены трубопровода;

*ремонт теплоизоляции труб в подвальных и чердачных помещениях с подкраской труб;

*прочистка засоров канализационных труб и стоков внутри дома и до первого колодца;

*прочистка и ремонт труб внутреннего водостока;

*заделка свищей и зачеканка раструбов;

*ремонт или замена запорной арматуры;

*ликвидация течи в трубах и отопительных приборах;

б)Электрические работы

*замена предохранителей плавких вставок в электрощитовой;

*ремонт электрощитков (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов),включение автоматов;

*смена и ремонт выключателей, патронов и электропроводки в местах общего пользования, лестничные клетки, коридоры, подвальные и чердачные помещения;

1.12 Сопутствующие работы

*откачка воды из подвалов при аварийной ситуации;

*опорожнение отключенных участков центрального отопления и обратное наполнение их с пуском систем после устранения неисправностей при отключении теплоносителя(участие в работе комиссий при аварийных ситуациях, организация мероприятий по устранению аварий);

* мелкий ремонт теплоизоляции;

1.2.Ориентировочные расходы по техническому обслуживанию и ремонту инженерного оборудования и коммуникаций,находящихся в помещении

1.2.1.Проведение профилактических осмотров инженерного оборудования и коммуникаций.

1.2.2.Устранение незначительных неисправностей в системах:

*регулировка кранов, вентилей;

*крепление трубопроводов;

*набивка сальников;

*очистка запорной арматуры;

1.3.Ориентировочные расходы по санитарному содержанию Здания, мест общего пользования и содержанию придомовой территории

1.3.1.Уборка придомовой территории

1.3.2.Уборка мест общего пользования(лестничной клетки, коридоры)

1.4.Проведение дератизационных работ в подвалах по борьбе с грызунами, насекомыми.

Перечисленный в приложении перечень работ является ориентировочным.

ТСЖ_____Н.А. Панкратова Управляющая организация_____А.Н. Панкратов

Приложение 2

К договору от 01 июня 2021 Управления и

эксплуатации многоквартирного жилого дома.

АКТ

разграничения балансовой ответственности сторон

за внутриквартирное оборудование.

Настоящий акт заключили между собой **ТСЖ** № 4 Северная г. Владимира в лице Панкратовой Надежды Александровны и *Управляющая организация* ООО «Слово и Дело» в лице Генерального директора Панкратова А.Н, о порядке эксплуатации общедолевого имущества МКД, по которому осуществляется обслуживание:

5. *Управляющая организация* ООО «Слово и Дело» обслуживает общедолевое имущество, а именно стояки центрального отопления (котельные), оборудование, принадлежащее собственникам на праве собственности пользования общедолевым имуществом, центральные задвижки до вводного крана, в случае отсутствия вводного крана до места соединения с центральным оборудованием, находящимся на балансе собственников жилых помещений. Ответственность за отопительные приборы, находящиеся в квартире и обслуживающие одну квартиру, возложена на собственника жилого и нежилого помещения. Ответственность за стояки, отключающие устройства на ответвлениях от стояков (При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет собственник помещения.), находящихся в помещении, на собственника помещения. Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет собственник помещения.

6. Граница по системе горячего, холодного водоснабжения и отопления – первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении . Граница по системе канализации – место присоединения сантехнического прибора или внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка.

7. *Управляющая организация* обеспечивает электроснабжение ремонтом и обслуживанием центральных внутридомовых сетей до вводных пакетников, а также производит замену при необходимости электрических счетчиков, общедомовых приборов учета. Пакетники, счетчик ИПУ, разводка по квартире на балансе собственника помещения.

8. Полотенцесушители, нагревательные приборы (батареи) находятся на балансе собственников жилых помещений от вводного крана (При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет собственник помещения.), в случае отсутствия вводного крана до места соединения с центральным оборудованием.

9. Общедомовые приборы учета (водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения) являются собственностью собственников помещений. *Управляющая организация* производит замену данных приборов учета за счет денежных средств собственников жилых помещений.

ТСЖ_____Н.А.Панкратова Управляющая организация_____А.Н. Панкратов