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

г. Владимир **«01» июня 2022 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 собственников жилья -167, в лице председателя правления Мизина Сергея Валерьевича действующего основании Устава и решения общего собрания собственников помещений жилого многоквартирного дома по адресу Суздальский пр-т, д. 26 а города Владимира, именуемого в дальнейшем ***«Собственник»***, с другой стороны, совместно именуемые *«Стороны»*, заключили настоящий Договор на управление и техническое обслуживание жилым многоквартирным домом по адресу Суздальский пр-т, д. 26 а, содержание и ремонт общего имущества, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору ***Управляющая организация*** по заданию ***Собственников*** в течение срока действия настоящего Договора осуществляет деятельность по содержанию и ремонту общего имущества, управлению и техническому обслуживанию жилого многоквартирными дома адресу Суздальский пр-т, д. 26 а (далее – многоквартирный дом), а ***Собственники*** оплачивают указанную деятельность 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 счёт собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

1.4. Все дополнительные работы согласованные с ***Собственниками***, производится на основании отдельных договоров, заключенных ***Управляющей организацией*** со специализированными организациями, за счёт собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

1.5. Предоставление коммунальных услуг для содержания общего имущества многоквартирного дома, а так же работы, выполняемые специализированными организациями, осуществляется на основании отдельного агентского договора, заключаемых между ***Собственниками*** 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 ***Собственников*** по устранению неисправностей и аварий в сроки, согласно «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. Постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003. № 170);

2.1.3. рассматривать все замечания ***Собственников*** по качеству содержания и ремонту общего имущества и техническому обслуживанию жилого многоквартирного дома;

2.1.4. ежемесячно начислять жителям многоквартирного дома плату за содержание и ремонт общего имущества, управление и техническое обслуживание многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Владимирской области, а также нормативно-правовыми актами города Владимира:

- 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 ***Собственниками***, в размере определенном в договорах, заключенных ***Управляющей организацией*** со специализированными организациями;

- за коммунальные услуги – согласно условиям агентских договоров, заключенными между ***Управляющей организацией*** и ***Собственниками***, по тарифам, установленным уполномоченными органами, согласно показаниям индивидуальных и общедомовых приборов учёта, а при их отсутствии – согласно нормативов потребления.

2.1.5. выполнять печать счет-квитанций.

2.1.6. осуществлять доставку счет-квитанций жителям 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 4.2. Договора.

3. Обязанности и права Собственников

3.1. 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 ремонт 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;

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, коммунальным, услугам 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.

3.1.9. Нести ответственность за соблюдением правил пожарной безопасности, правил парковки на придомовой территории многоквартирного дома.

3.2. Собственники 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 установленным нормативам;

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 техническое обслуживание, производимое ***Управляющей организацией*** и работы по настоящему Договору определяется в размере 22 рубля за 1 кв. метр в месяц жилых 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 ***Собственников*** не менее чем за 30 дней, для утверждения Собственниками нового размера платы общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с агентскими договорами, заключенными между ***Управляющей организацией*** и ***Собственниками*** по тарифам, установленным уполномоченными органами, согласно показаниям индивидуальных и общедомовых приборов учёта, а при их отсутствии – согласно нормативов потребления. При изменении ресурсоснабжающими (специализированными) организациями размера платы за предоставляемые ими коммунальные ресурсы (услуги), ***Управляющая организация*** информирует об этом ***Собственников.***

4.4. 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;

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

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. В случае неисполнения пункта 4.6., ограничить или приостановить оказание услуг отдельному собственнику помещений.

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 не достижения договоренности по спорному вопросу, стороны вправе обратиться за разрешением спора в арбитражный суд.

5.3. ***Собственники*** 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 Собственники 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.

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 июня 2022г.

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. Прочие условия Договора.

8.1. 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.

8.2. 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	***Собственник***
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	Товарищество собственников жилья 167 Адрес местонахождения и почтовый адрес: 600027, г. Владимир, Суздальский пр-т, д. 26а, кв. 57 ИНН/КПП 3329036687/ 332901001 БАНК ЗАО "Владбизнесбанк" г. Владимир р/с 40703810800060000538 к/с 30101810100000000706 БИК: 041708706, Тел. 8-904-659-63-71 E-mail: talion87@list.ru

Генеральный директор: М.п._____А.Н. Панкратов	Председатель правления ТСЖ-167 _____Мизин С.В.

Приложение № 1

К договору от 0.06.2022г. Управления и эксплуатации многоквартирного жилого дома.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, находящегося по адресу: г. Владимир, Суздальский пр-т, д. 26 а.

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.

Собственник_____С.В. Мизин Управляющая организация_____А.Н. Панкратов

Товарищество собственников жилья №167 г.Владимир ТСЖ-167

Общество с ограниченной ответственностью Слово и Дело г.Владимир ИНН 3328044375 КПП 332801001 ОГРН 1033246

Приложение 2

К договору от _____
Управления и
эксплуатации многоквартирного
жилого дома.

АКТ

разграничения балансовой ответственности сторон
за внутриквартирное оборудование.

Настоящий акт заключили между собой **Заказчик** собственник помещения №_____ многоквартирного жилого дома № 26А Суздальский пр-т г. Владимира в лице _____ (Свидетельство о регистрации права собственности _____и **Исполнитель** ООО «Слово и Дело» в лице Генерального директора Панкратова А.Н, о порядке эксплуатации общедолевого имущества МКД, по которому осуществляется обслуживание:

- Исполнитель 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.

- 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.

- **Исполнитель** 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.

- 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.

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

Собственник_____ Управляющая организация_____А.Н. Панкратов