

21 июня 2024

г. Мурино, Ленинградская область

**Публичный Договор (Оферты) управления многоквартирным домом г. Мурино,
Всеволожского района, Ленинградской области,
ул. Шувалова д.10/18.**

Товарищество собственников жилья «Десяткино» в лице Председателя правления Гурцкая Константина Константиновича действующего на основании Устава, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным Кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) и иными правовыми актами Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», адресует настоящую оферту собственникам или иным пользователям квартир в многоквартирном доме по ул. Шувалова 10/18 г. Мурино, именуемые в дальнейшем «Собственник».

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, протоколов общих собраний собственников многоквартирного дома.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. Термины, используемые в Договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение.

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

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта;
- содержание придомовой территории (уборка);
- содержание площадок ТКО;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования общего пользования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовых территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

3. Предмет Договора

3.1. Собственники поручают, а ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Состав работ и услуг по управлению многоквартирным домом, выполняемых ТСЖ за определенную настоящим Договором плату, определен в Приложении №2, к договору.

ТСЖ осуществляет:

- заключение от своего имени, но за счет и в интересах Собственника помещений многоквартирного дома, договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенном в Приложении №2 к договору. Осуществление контроля за ходом и качеством выполняемых подрядчиками работ, приемка выполненных работ;
- заключение от своего имени, но за счет и в интересах Собственников помещений многоквартирного дома договоров с подрядными организациями на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно плану работ на соответствующий год, составленному исходя из примерного перечня работ по текущему ремонту, определенному в Приложении №2 к настоящему договору. Осуществление контроля за ходом и качеством выполняемых подрядчиками работ, приемка выполненных работ;
- заключение от своего имени, но за счет Собственников договоров с ресурсоснабжающими организациями для обеспечения лиц, пользующихся жилыми помещениями в многоквартирном доме, следующими коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, отопление, водоотведение;
- ведение учета платежей и расходов Собственников на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- хранение протоколов и решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;
- осуществление контроля за качеством коммунальных услуг;
- хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому;
- информирование Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- подготовка предложений о проведении капитального и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, приведен в Приложении №1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

3.3. Собственник обязуется оплачивать услуги ТСЖ в порядке, установленном настоящим Договором и разделом VII ЖК РФ.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. ТСЖ обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. 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.

4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. 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 ТСЖ сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме определяются в Приложении №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 ТСЖ, закреплены отдельными договорами за подписью обеих Сторон.

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

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом п. 7.3 Договора.

По сообщению Собственников или иных лиц, пользующихся жилыми помещениями, фиксировать факт отсутствия коммунальной услуги или получения коммунальной услуги ненадлежащего качества, а также выявлять причины отсутствия коммунальной услуги или получения коммунальной услуги ненадлежащего качества, принимать меры к устранению выявленных недостатков.

Производить изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги ненадлежащего качества или их отсутствие в соответствии с нормативными актами.

4.1.10. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

4.1.12. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.13. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных ТСЖ Договоров с третьими.

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

4.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.16. По требованию Собственников выдавать справки и иные документы в пределах своих полномочий.

4.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента акцепта настоящего Договора, то есть с момента первого платежа за оказанные услуги.

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

4.1.19. Составлять акты, фиксирующие вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственников или иных лиц, проживающих в доме, в связи с авариями, отсутствием или некачественным предоставлением жилищных и коммунальных услуг.

4.2. ТСЖ вправе:

4.2.1. Самостоятельно 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.

4.2.2. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

4.2.5. Прекращать предоставление услуг по Договору, а также обращаться в судебные и иные органы в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.6. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 4.3.3 - 4.3.17. Договора.

4.2.7. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, в том числе пени за просрочку оплаты услуг по настоящему Договору.

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям ТСЖ.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать ТСЖ расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в квитанцию на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным ТСЖ порядком и условиями Договора.

4.3.2. Оплачивать или осуществлять самостоятельно вывоз строительных отходов и автомобильных покрышек.

4.3.3. Предоставить право ТСЖ представлять интересы Собственников по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

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

4.3.5. Своевременно предоставлять ТСЖ сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) 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 ТСЖ Ф. И. О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить ТСЖ Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма либо другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСЖ, 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.

4.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутримодульной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с ТСЖ. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с ТСЖ. Не осуществлять самовольные врезки, установки дополнительного оборудования, приборов, перепланировки помещений.

4.3.7.1 Указанные в п. 4.3.7 работы Собственник обязан осуществлять только при наличии всех соответствующих разрешений, проектов, утвержденных компетентными органами власти, а также ТСЖ.

4.3.8. Своевременно сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с ТСЖ.

4.3.10. 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 ТСЖ.

4.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Мурино в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

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

4.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома или его части от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.15. Предоставлять ТСЖ в установленные сроки показания приборов учета.

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

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

4.3.18. В случае возникновения необходимости проведения ТСЖ 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. 4.3.5. 4.3.6. 4.3.7. 4.3.8. 4.3.9. 4.3.11. 4.3.13. 4.3.16. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.19. Не передавать предусмотренные п.3.1 настоящего Договора права другим управляющим организациям, ТСЖ, ЖСК в период действия настоящего Договора.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных ТСЖ в рамках исполнения Договора.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к ТСЖ с заявлением о временной приостановке подачи в помещение собственника воды, электроэнергии, отопления.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Ленинградской области, г. Мурино применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

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

- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);
- за содержание и ремонт мест, коммуникаций и помещений общего пользования, предусмотренные Приложениями №2 к настоящему Договору.

5.2. 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.

5.3. Размер платы определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений ТСЖ.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается ТСЖ как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета, при этом размер платежа для каждого Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, определяемому Правительством Российской Федерации.

5.5. Общий размер платежей, предусмотренных в п.5.1-5.4. настоящего Договора, по каждому жилому помещению определяется в следующем порядке:

$$P \text{ пл.общ.} = S \text{ жил.пом.} * P \text{ пл.},$$

где:

$P \text{ пл. общ.}$ – общий размер платежей за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

$S \text{ жил. пом.}$ – площадь жилого помещения, кв.м.;

$P \text{ пл.}$ – размер платы за 1 кв.м. общей площади помещения, установленной общим собранием собственников.

5.6. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании квитанции. В квитанции указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определяемая в соответствии с действующим законодательством. Собственники обязаны вносить плату соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади занимаемого помещения.

В случае, если жилое помещение находится в общей долевой собственности нескольких Собственников, ТСЖ вправе направлять единый платежный документ с размером оплаты, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения в целом, с указанием Ф.И.О. одного из Собственников.

Все платежи за оказанные по Договору услуги осуществляются безналично.

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

5.8. В случае изменения стоимости услуг по Договору ТСЖ производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.9. Срок внесения платежей до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

5.10. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются ТСЖ и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым ТСЖ.

5.11. 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 указанные работы (услуги) дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в указанном случае производится Собственником в соответствии с квитанцией безналично.

5.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет взносов Собственников в Фонд капитального ремонта Ленинградской области. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство

предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.13. 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.

6. Ответственности сторон

6.1. ТСЖ несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. ТСЖ не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным ТСЖ со сторонними организациями, самостоятельно несет ТСЖ.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, ТСЖ вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) 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 квитанции, ежемесячно выставляемой ТСЖ, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

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

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

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

6.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.9. ТСЖ несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления, в соответствии с действующим законодательством.

6.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине ТСЖ последнее несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.11. Собственник жилого помещения, не обеспечивший допуск должностных лиц ТСЖ и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед ТСЖ и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

6.12. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, ТСЖ не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и

качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.13. 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.

7. Особые условия

7.1. 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.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в ТСЖ.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, ТСЖ не рассматривает.

7.4. Условия, предусмотренные в Приложениях №1,2 к настоящему Договору, подлежат ежегодному пересмотру.

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 сроком на 5 (пять) лет. Начало действия Договора с 21.06.2024г.

Настоящий Договор вступает в силу, то есть является заключенным, после его подписания или акцепта (совершения действий по выполнению условий Договора) Собственниками, которым принадлежит более 50% общей площади помещений в многоквартирном доме.

Акцептом считается совершение собственниками, действий по выполнению условий настоящего Договора (обращения к ТСЖ с просьбой на выполнение работ, устранения недостатков, иные письменные обращения в рамках настоящего договора, внесение платежей по платежным документам ТСЖ и т.п.)

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

9.4. В случае расторжения Договора ТСЖ за 15 (пятнадцать) 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, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

9.7. 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.

9.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

К настоящему Договору прилагаются:

1. Приложение №1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение №2 - Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

10. Реквизиты сторон

ТСЖ: Товарищество собственников жилья «Десяткино»

ИНН: 4703169270

КПП: 470301001

ОГРН: 1194704022578

ОКПО: 41620772

ОКВЭД: 68.32

Расчетный счет: 40703810155000002789

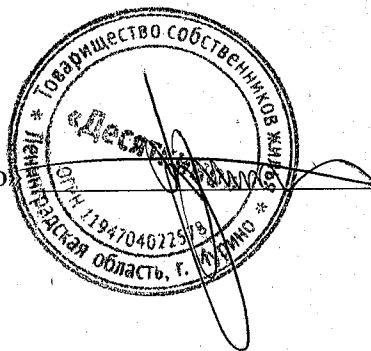
Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК: 044030653

Корр. счет: 30101810500000000653

Юридический адрес: 188669, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Мурино г, Шувалова ул, дом 10/18, помещение 23-Н

Руководитель ТСЖ

Председатель правления ТСЖ «Десяткино»



□ Многоквартирный дом, обслуживаемый ТСЖ «Десяткино» расположен в Ленинградская обл, Всеволожский р-н, г. Мурино, ул. Шувалова, дом 10/18

□ Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и границы эксплуатационной ответственности:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования):

- Межквартирные ж/б лестничные площади;
- Лестницы ж/б (подъездные);
- Тамбуры;
- Крыльца;
- Цокольный этаж, в котором расположены общедомовые инженерные коммуникации;

2. Крыша.

3. Несущие конструкции многоквартирного дома:

- фундамент;
- несущие стены;
- плиты перекрытий.

4. Несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения;

- окна и двери помещений общего пользования;
- перила.

5. Вентиляционные каналы.

6. Электрическое инженерное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения:

- шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;
- внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;
- этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии;
- светильники, установленные на лестничных клетках и в подвалах;

7. система холодного и горячего водоснабжения, находящаяся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающая более одного жилого и (или) нежилого помещения;

- водопроводные трубы, запорная арматура расположенные в техническом подвале;
- стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства.

8. система водоотведения (канализаций), находящаяся в многоквартирном доме за пределами или внутри и обслуживающая более одного жилого и (или) нежилого помещения:

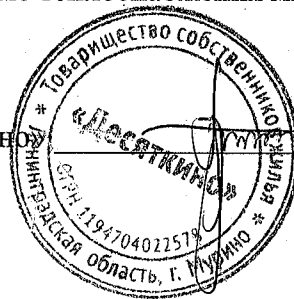
- канализационные трубы, расположенные в цокольном этаже;
- транзитные канализационные стояки общедомовой системы водоотведения;
- тройник транзитного канализационного стояка до точки присоединения отводящей трубы системы водоотведения жилого и (или) нежилого помещения к тройнику.

9. система теплоснабжения, находящаяся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений, обслуживающая более одного жилого и (или) нежилого помещения:

- трубопровод отопления, регулирующие и запорные арматуры, распределительные коллектора, расположенные в техническом подвале и местах общего пользования;
- отопительные приборы (подъездные);
- транзитные стояки системы теплоснабжения, дома, подводящие и отводящие от них трубы до первой точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома.

Руководитель ТСЖ

Председатель правления ТСЖ «Десяткино»



Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Ленинградская обл, Всеволожский р-н, г. Мурино, ул. Шувалова., дом 10/18

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 вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.3. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.4. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

1.5. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.6. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения.

2. Выполняемые работы при эксплуатации дома:

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Консервация системы центрального отопления.

2.3. Ремонт просевших отмосток.

2.4. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

2.5. Утепление трубопроводов.

2.6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

2.7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

2.8. Утепление и прочистка вентиляционных каналов.

2.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

2.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

3. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

3.1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

3.2. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

3.3. Прочистка общедомовой канализации.

3.4. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

3.5. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

3.6. Проверка канализационных вытяжек.

3.7. Мелкий ремонт изоляции.

3.8. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

4. Прочие работы:

4.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

4.2. Регулировка и наладка вентиляции.

4.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

4.4. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

4.5. Уборка и очистка придомовой территории.

4.6. Уборка вспомогательных помещений.

4.7. Прочистка вентиляционных каналов.

4.8. 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 продухов, отмосток и входов.

2. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

3. Антисептирование и антипирирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

4. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

5. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, над балконами верхних этажей).

6. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.

10. 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).

11. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

12. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от этажных коллекторов отопления до первого отсечного крана;

- стояки холодного и горячего водоснабжения до первого отсечного крана и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.);

- стояки домовой канализации до первого соединения с системой канализации в помещении собственника;

Руководитель ТСЖ

Председатель правления ТСЖ «Десяткино»

