

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г.Тверь

01 декабря 2019 г.

Собственник помещения № 90 Лотехина Анна Валерьевна (ФИО)
многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Тверь,
ул. Советская, д. № 64, именуемый в дальнейшем «Собственник» и
Общество с ограниченной ответственностью «УК СТРОЙКЛАСС», именуемое в дальнейшем «Управляющая
компания», в лице Генерального директора Тихановского Станислава Александровича, действующего на
основании Устава, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным жилым домом,
расположенным в городе Твери по адресу: г.Тверь, улица (проспект)
Советская, дом № 64 (далее – многоквартирный дом,
надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а также обеспечения жителей дома
коммунальными услугами.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников
многоквартирного дома (протокол от "09" 11.2019г. № 1).

1.3. Условия настоящего договора определены общим собранием Собственников многоквартирного дома
и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

1.4. Собственник помещений дает согласие Управляющей компании осуществлять обработку
персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, хранение,
уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю
для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированным организациям для ведения
начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.5. Для исполнения договорных обязательств Собственник помещения предоставляет право на
использование следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место
рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированных в многоквартирном доме праве
собственности на жилое /нежилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные,
необходимые для реализации настоящего Договора.

1.6. Местом исполнения настоящего Договора является: г.Тверь, улица
(проспект) Советская, дом № 64.

1.7. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ,
Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в
многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ от 13.08.2006. № 491, Правилами
осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением
Правительства РФ от 15.05.2013. № 416, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для
обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и
выполнения, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04. 2013. № 290, Постановлением Госкомитета РФ
по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003. № 170 « Об утверждении Правил и
норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правилами предоставления коммунальных услуг
собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением
Правительства от 06.05.2011. № 354, иными нормами действующего законодательства Российской
Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан,
надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных
и иных услуг собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи и иным
лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая компания по заданию собственника помещения в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тверь, ул. Советская, д. № 64, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, нанимателям в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются жилищным законодательством.

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома:

г. Тверь, ул. Советская, д. № 64;

б) год постройки - 1953;

в) этажность - 4;

г) количество квартир - 119/22;

д) общая площадь - 7379,6 кв. м;

е) общая площадь жилых помещений - 5463,0 кв. м;

ж) общая площадь нежилых помещений - 1550 кв. м;

з) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества - 4588 кв. м;

и) кадастровый номер земельного участка 69/40/0400063-41

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках (не входит в состав общего имущества);

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2.5. Перечень и качество коммунальных услуг, которые предоставляют ресурсоснабжающие организации в соответствии с заключенными договорами с Управляющей компанией и перед которыми отстаивает интересы Собственника Управляющая компания по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг требуемого качества, приведены в **Приложении №2**.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в осенне-весенний период производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с **Приложениями №1 и №2** к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством и не в полном объеме Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества

согласно **Приложению №2** к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное и горячее водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) газоснабжение;
- г) отопление;
- д) электроснабжение.

3.1.4. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Хранить и актуализировать документацию, полученную от управлявшей ранее организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также ремонтов. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая компания в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая компания обязана указать причины отказа;
- в случае поступления иных обращений Управляющая компания в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;
- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 5 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах, расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.11. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственника, выдавать им необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.

3.1.12. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.13. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества согласно действующему законодательству.

3.1.14. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков.

путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, в случае планового отключения – за одни сутки, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.16. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.17. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги по факту выполнения работ.

3.1.18. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.19. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их объема обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.22. Предоставлять Собственнику по его требованию письменный отчет с наличием подписанных двумя сторонами актов о выполнении Договора за истекший календарный период (год) в течение первого квартала, следующего за истекшим периодом года. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

Производить списание денежных средств, поступивших от Собственника по строке «Содержание и ремонт дома» по результатам выполненных работ и только после подписания Акта выполненных работ Собственником, председателем или членами Совета дома.

Все работы, по которым требуется составлять смету, согласовывать с представителями Собственника (председателем или членами Совета дома), смета действительна после ее подписания представителями Собственника (председателем или членами Совета дома).

3.1.23. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещениям Собственника.

3.1.24. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.25. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.26. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей компанией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.27. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников к 01 февраля текущего года предложения о мероприятиях по ремонту и содержанию дома.

3.1.28. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору со стороны членов Совета многоквартирного дома.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям с согласия Собственника на основании решения общего собрания.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. В период с 01 марта до 01 июня текущего года производить осмотры инженерного оборудования и строительных конструкций, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров. На 15 сентября совместно с Собственниками составлять паспорта готовности к отопительному сезону.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;

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

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей компании в течение пяти рабочих дней сведения:

- информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей компании предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

4. Цена Договора, размер платы за содержание общего имущества, а также коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Стоимость работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника установлен на общем собрании собственников помещений и приводится в **Приложении № 4** к настоящему Договору.

Цена Договора определяется :

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию общего имущества в год исходя из тарифов, приведенных в **Приложении N 4** к настоящему Договору и определенной решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов, устанавливаемых органами государственной власти Тверской области.

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Тверской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Тверской области в порядке, установленном федеральным законом.
- 4.5. Плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.6. Плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией.
- 4.7. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.
- 4.8. Управляющая компания для расчетов по платежным документам имеет право привлечь третье лицо.
- 4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы.
- 4.10. В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года по требованию Собственника.
- 4.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти Тверской области.
- 4.13. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.
- 5.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств.

6. Контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

- 6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами (председателем Совета дома, членами Совета дома) в соответствии с их полномочиями путем:
- получения от Управляющей компании 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), сверкой начисления актов выявленных работ;
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей компании на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания Управляющей компании;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей компанией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- невыполнения сторонами обязательств по Договору;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей компании.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений.

7.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях: изменения права Собственника или смены Собственника помещения; расторжения Договора с Управляющей компанией по инициативе Собственника; ликвидации Управляющей компании; по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

7.6. Независимо от причин расторжения Договора Собственник и Управляющая компания обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.

8. Особые условия

- 8.1. 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 месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.
- 8.2. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9. Прочие условия

- 9.1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 9.2. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил Договор управления домом.
- 9.3. В соответствии с п. 7 ст. 162 ЖК РФ Управляющая компания приступает к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.
- 9.4. Договор заключен сроком на 1 (один) год. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о законном прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 9.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Перечень и качество услуг по содержанию дома и придомовой территории (Приложение №1);
2. Перечень и качество коммунальных услуг (Приложение № 2);
3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту (Приложение № 3);
4. Тариф по статье «Плата за содержание и ремонт жилого помещения» (Приложение № 4).

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая компания:

ООО «УК СТРОЙКЛАСС»

ИНН 6949112076, КПП 694901001

Тверская обл. Калининский р-н,
г. Заволжский, д. 12А, литера А2
помещение № 18

Генеральный директор

С.А. Тихоновский



Собственник:

Тотехина Анна Валерьевна
паспорт 2813 274500
г. Тверь, ул. Советская,
д. 64, кв. 90
Морех

ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ДОМА И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

(выборочно, согласно Минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290, Постановлению Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»)

УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Уборка придомовых территорий должна производиться в следующей последовательности:

- Уборка мусора, в случае гололеда и скользкости посыпать песко-соляной смесью тротуары, пешеходные дорожки, а затем дворовые территории.

Периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров во время снегопада (сдвигка и подметание снега) в течении 4 часов после окончания снегопада, а также в случае отсутствия снегопада следует выполнять 2 раза в неделю.

Накапливающийся на крышах домов снег должен по мере необходимости сбрасываться на землю и перемещаться в прилотовую полосу, на широких тротуарах – формироваться в валы.

Производить очищение от снега крыши с наружным водоотводом по мере необходимости.

Летняя уборка придомовых территорий: (подметание, сбор мусора) должна производиться 2 раза в неделю.

УБОРКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

Периодичность уборки:

- обметание окон, подоконников, отопительных приборов – не реже 1 раза в месяц
- влажная уборка (мытьё полов, протирка стен и подоконников) – 1 раз в месяц
- уборка подъездов (подметание) – 1 раз в неделю
- мытьё окон – 2 раза в год

Генеральный директор



С.А.Тихановский

Собственник

Л.В. Ломехина

ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

ОТОПЛЕНИЕ И ГОРЯЧАЯ ВОДА

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления, а горячая вода - круглосуточно с перерывами необходимыми для ремонта тепловых сетей. Сроки ремонта тепловых сетей объявляются через средства массовой информации.

Перерыв в предоставлении коммунальной услуги отопление и ГВС производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона, при условии утепления квартиры, должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах не ниже +20°C.

В начале отопительного сезона в течение 15 суток проводятся регулировки систем отопления. В этот период допускаются отклонения и перерывы в подаче тепла.

Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

Поставщик тепла и горячей воды - ООО «Тверская генерация»

ХОЛОДНАЯ ВОДА И ВОДООТВЕДЕНИЕ

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно под давлением не ниже 0,5 кг/см². Качество воды должно соответствовать требованиям ГОСТ «Вода питьевая».

Перерыв в подаче холодной воды производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

За весь период отсутствия холодной воды в жилых помещениях или подачи воды, не отвечающей требованиям ГОСТ «Вода питьевая», оплата за воду не производится.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года.

Перерыв в подаче холодной воды производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

Поставщик холодной воды и ответственный транспортировку сточной жидкости (работу межквартирных канализационных сетей) - ООО «Тверь Водоканал»

ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

Электроэнергия поставляется в дом круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими стандартами - напряжением 220 В., частотой переменного тока 50 Гц. и допустимыми отклонениями этих параметров в пределах 10%. При несоответствии параметров электроэнергии ГОСТ (отклонение 20% и более) и наличии актов замера напряжения оплата за электроэнергию не производится.

Поставщик электроэнергии - ОП «Тверь Атом Энерго Сбыт»

ВЫВОЗ МУСОРА

Услугу по вывозу твердых бытовых отходов выполняет предприятие - ООО «Тверская экологическая»

Генеральный директор



Грихановский С.А.

Собственник

Антон Анатольевич

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № 64 ул. Советская Тверь

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка;
- несущие и ограждающие несущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю;
- водостоки;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке подъездов, чердака, подвала и придомовой территории.

Работы по содержанию:

- По конструктивным элементам здания: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.
- По внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка и ликвидацией непрогревов или перетопов с установкой шайб, смена или ревизия элеваторов, очистка грязевиков, смена задвижек и вентилях, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка растресканных, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.
- По придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, скос травы, уборка и рыхление снега, по согласованию очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка подъездов, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подъездов, очищение фасадов и дверей от несанкционированно наклеенных объявлений.

РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Текущий ремонт включает работы» выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

Работы по текущему ремонту

- По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт примыков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнений, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотнические и другие работы в местах общего пользования.

- По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них порывов, смена элеваторов, задвижек, вентилей, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов.

Генеральный директор

(Тихоновский С.А.)



Собственник

Анна Петровна АВ.

«01» 12 »2019

*Тарифы по содержанию
и ремонту
общего помещения*

№ п/п	Наименование услуги	Цена услуги За 1 кв. м.
1	Уборка лестничных клеток	1,3
2	Дезинфекция, дератизация	0,2
3	Сети холодного водоснабжения	0,7
4	Сети водоотведения (канализация)	0,7
5	Сети горячего водоснабжения	0,7
6	Сети отопления	0,7
7	Сети электроснабжения	0,7
8	Сети газоснабжения	0,7
9	Аварийное техническое обслуживание	0,9
10	Текущий ремонт конструктивных элементов зданий и фасадов МКД	2,2
11	Уборка придомовой территории	1,5
12	Благоустройство и озеленение придомовой территории	0,2
13	Услуги по управлению, паспортный стол	5,0
	Итого:	15,5

Собственник

Лютых (*Лютыхина А.В.*)

Генеральный директор

ООО «УК СТРОЙКЛАСС»

(Тихановский С.А.)

