

Договор оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома при непосредственном управлении

г. Тула

«01» 11 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Текущий ремонт и содержание» (ООО «УК «ТРИС»), именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице Генеральный директор Агулова Дениса Игоревича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «Исполнитель» с одной стороны и Собственники помещений, многоквартирного дома расположенного по адресу г. Тула, ул. Деминьевская, д. 35, в лице инициатора общего собрания Борисом Титовичем Георгиевичем, уполномоченного решением общего собрания на заключение договора, являющимся собственником (далее – Собственник) квартиры № 15 общей площадью _____ кв.м, многоквартирного дома по адресу: г. Тула, ул. Деминьевская, д. 35 (далее – «Многоквартирный дом»), на основании свидетельства о праве собственности № 71-71/001-71/001/1059/2015-224/2 от 23.04.2015., с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Деминьевская, дом 35.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Протокол № 75 от «01» ноября 20 18 г.

1.3. Сведения о составе общего имущества многоквартирного дома на момент заключения Договора содержатся в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Исполнителем, приведен в Приложении N 2 к настоящему договору.

2. Обязанности Сторон

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору.

2.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

2.1.3. Ежегодно по окончании года в течение первого квартала текущего года Исполнитель формирует и предоставляет на рассмотрение собственникам акт выполненных работ по договору, путем размещения текста акта на оборотной стороне платежного документа. В случае, если в течение 10 календарных дней с даты получения акта собственники помещений не представлен подписанный акт, а так же не представлено возражений относительно объема и качества выполненных работ и оказанных услуг работы считаются принятыми.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с его назначением.

2.2.2. Вносить предложения на общем собрании собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.2.3. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

2.2.4. Требовать от собственников помещений возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.5. Предъявлять требования к Собственникам по своевременному внесению платы за содержание и текущий ремонт, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней). В случае невнесения вышеуказанных платежей свыше трех месяцев к неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

2.2.6. Использовать персональные данные Собственника, нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме с правом передачи их третьим лицам для открытия и ведения лицевого счета, выполнения начислений и изготовления квитанций по оплате услуг. Заключение настоящего Договора Собственником признается согласием (согласием нанимателя жилого помещения в многоквартирном доме) на обработку его персональных данных третьими лицами для целей, предусмотренных настоящим пунктом.

2.3. Обязанности собственников помещений в многоквартирном доме:

2.3.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

2.3.2. Своевременно, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги. Возмещать Исполнителю расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.3.3. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Исполнителя, 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.

2.3.4. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

2.3.5. Сообщать об имеющихся возражениях по представленному Исполнителем отчету о выполнении поручения по условиям настоящего Договора в течение 30 дней после его представления. В случае, если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

2.3.6. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе:

2.4.1. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, представленный Исполнителем.

2.4.2. Планировать работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Вносить предложения на общем собрании собственников о включении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в план работ на следующий календарный год.

2.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

3. Ответственность Сторон

3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

3.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору собственники жилых помещений выплачивают Исполнителю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, указанной в п. 2.3.2. настоящего договора, по день фактической выплаты включительно.

3.3. Исполнитель обязан возместить ущерб, причиненный общему имуществу

многоквартирного дома в результате его действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

4. Порядок расчетов

4.1. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках Договора определяется ежегодно и устанавливается в размере 18 руб 00 коп. обеспечивающим содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указанными в Приложении N 2 к настоящему договору.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определен на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме от 01 ноября 2018 года с учетом предложений Исполнителя и установлен на срок не менее одного года. В отсутствие решения собственников утвержденного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на очередной финансовый год, Исполнителем при расчетах платы за содержание и текущий ремонт, применяется плата равная размеру, установленному в соответствии с настоящим Договором, плюс 1,00 (один рубль).

4.3. Собственники жилых помещений вносят установленную плату на расчетный счет Исполнителя.

4.3. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Исполнителем не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5. Разрешение споров

5.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, разрешаются путем переговоров.

5.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

6. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

6.2. Настоящий договор заключен сроком на 5 лет.

6.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.4. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законом.

6.5. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если Исполнитель не выполняет условий настоящего договора.

6.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

7. Защита персональных данных и использование информации управляющей организацией

7.1. Собственник выражает согласие и разрешает Исполнителю обрабатывать свои персональные данные (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения; паспортные данные, данные свидетельства о праве собственности; адрес; домашний, рабочий и мобильный телефоны) включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях, связанных с исполнением настоящего Договора:

Общее имущество многоквартирного жилого дома

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, включает конструктивные элементы здания, внутридомовые инженерные системы, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю;
- помещения общего пользования – подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования.

Собственник

Борисович И.И. 

Генеральный директор ООО «УК «ТРИС»

 / Агулов Д.И./

г.Тула, ул.Дементьева, д.35

2 ЭТАЖН.

Перечень обязательных услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме					
	S общ.=1217,5 м2				
№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Стоимость на 1м2 общ. площади (руб./кв.м в месяц)	Стоимость общ. площади (руб./кв.м за месяц)	Стоимость общ. площади (руб./кв.м за год)
I. Обеспечение надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома					
1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	2 раза в год	0,09	109,58	1 314,90
2	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	постоянно			
3	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	2 раза в год			
4	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей				
5	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	2 раза в год			

6	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	
7	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней	
8	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год
9	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	
10	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год
11	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке (при его наличии)	по мере необходимости
12	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	в зимний период
13	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год
14	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	
15	Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами	

16	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год			
17	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы				
18	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)				
19	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза в год			
II. Содержание систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома (работы выполняются специализированной организацией*)		по графику ежеквартально	0,19	231,33	2 775,90
III. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, электроснабжения и водоотведения в многоквартирном доме					
20	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	постоянно	0,36	438,30	5 259,60
21	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем				
22	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)				
23	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации				
24	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем				

25	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	по мере необходимости	0,12	146,10	1 753,20
26	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений				
27	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год	0,74	900,95	10 811,40
28	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости	0,1	121,75	1 461,00
29	Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	по мере необходимости	0,27	328,73	3 944,70
IV. Содержание помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме					
30	Сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, окон	по графику	0,76	925,30	11 103,60
31	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	по мере необходимости	0,12	146,10	1 753,20
V. Содержание земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (пешеходные дорожки, выходы из подъезда, крыльца)					
32	Очистка входных порогов от наледи и льда, обработка противогололедной смесью, очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости	0,16	194,80	2 337,60
33	Сдвигание свежеснежавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см, очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	по мере необходимости	0,38	462,65	5 551,80
34	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	по графику	0,18	219,15	2 629,80
35	Подметание и уборка придомовой территории	по графику	0,16	194,80	2 337,60
36	Окос травы (в теплый период года)	1 раз в месяц	0,07	85,23	1 022,70
VI. Работы, выполняемые в отношении фундамента многоквартирного дома					

37	В случае выявления повреждений и нарушений - восстановление работоспособности фундамента	по мере необходимости	отдельная смета			
VII. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома						
38	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	по мере необходимости	отдельная смета			
VIII. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома						
39	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости	отдельная смета			
40	Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, гризи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, проверка и очистка кровли от скопления снега и наледи	по мере необходимости	0,29	353,08	4 236,90	
IX. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома						
41	Проверка кровли на отсутствие протечек, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере поступления обращений	0,23	280,03	3 360,30	
X. Содержание лестниц многоквартирного дома						
42	При выявлении повреждений и разрушений лестниц - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости	отдельная смета			
XI. Содержание фасадов многоквартирного дома						
43	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости	отдельная смета			
XII. Содержание оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме						
44	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости				

XIII. Устранение аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме*		постоянно	0,9	1 095,75	13 149,00
XIV. Вывоз твердых бытовых отходов (работы осуществляются специализированной организацией)*					
45	Вывоз твердых бытовых отходов и КГО	Отдельно по договору	0	0,00	0,00
46	Работа с населением		4,1	5 028,28	60 339,30
47	Уборка контейнерных площадок мест сбора мусора		0,07	85,23	1 022,70
XV. Затраты управляющей организации		постоянно	5,35	6513,63	78 163,50
48	Зарботная плата		1,7	2 069,75	24 837,00
49	Налоги и отчисления		0,65	791,38	9 496,50
50	Затраты абонентского отдела		2,19	2 666,33	31 995,90
51	Содержание оргтехники		0,13	158,28	1 899,30
52	Арендная плата		0,28	340,90	4 090,80
53	Коммунальные услуги		0,16	194,80	2 337,60
54	Канцелярские товары, обслуживание оргтехники		0,08	97,40	1 168,80
55	Почтовые расходы, расходы связи, ведение сайта		0,1	121,75	1 461,00
56	Прочие расходы ведение сайта ,ГИС ЖКХ		0,06	73,05	876,60
XVI. Содержание систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (работы осуществляются специализированной организацией)*		Отдельно по договору	0,00	0,00	0,00
ИТОГО			14,67	17 860,73	214 328,70
* примечание работы выполняются с периодичностью и стоимостью установленной в договоре со специализированной организацией					