Договор управления многоквартирным домом
по адресу: г. Тула, ул. Кирова, д. 22а

г. Тула "02" августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Текущий ремонти и содержание» (ООО «УК «ТРИС»), именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Агулова Дениса Игоревича,действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники помещений, многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Тула, ул. Кирова, д. 22а (далее – «Многоквартирный дом»), в лице председателя совета многоквартирного дома Старостиной Тамарой Вадимовной, уполномоченного решением общего собрания на подписание от имени всех собственников помещений многоквартирного дома договора, являющегося собственником (далее – Собственник) квартиры №26 общей площадью 50,5 кв.м. (право собственности зарегистрировано в едином государственном реестре недвижимости № 71-АВ 278356 от 28.05.2009г., именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в Многоквартирном доме, безопасного состояния Многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечения соответствия потребительских характеристик Многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

1.2. Настоящий Договор заключен на основаниирешения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от 02.08.2018 г. (протокол № б/н от 02.08.2018 г.).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг), и иными положениями законодательства Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее Правила содержанияобщего имущества) и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в пункте 9.2 настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающийоказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществление инойнаправленнойна достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Кирова, д. 22а, в отношении которого будет осуществляться управление, утверждён решением общего собрания собственников помещений (Приложение 2 к Договору), и включает в себя только

имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с «01» сентября 2018 года, и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодойв интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по управлению, содержанию общего имущества и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов с целью обеспечения содержания общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме. При наличи в Многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета вести их учет.

Внесение платы собственниками и нанимателями помещений за коммунальные ресурсы, потребляемые с целью обеспечения содержания общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома производится как в объемах расхода на общедомовые нужды, определяемых исходя из норматива, так и в случае наличия общедомового прибора учета - по общедомовым приборам учёта коммунальных ресурсов за расчётный период.

3.1.4.Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от собственника (ов) и пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефону **8-(930)-798-08-06**, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей, в сроки установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Хранить техническую документацию, которая была передана собственниками помещений МКД или предыдущей управляющей организацией, и относящиеся к управлению Многоквартирным домом базы данных в соответствии с перечнем, содержащемся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. В течение 10 рабочих дней со дня обращения Собственника представлять в письменном виде для ознакомления, указанные в настоящем пункте документы.

В случае необходимости в восстановлении технической документации многоквартирного дома, уведомить собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания собственников по вопросу о необходимости восстановления технической документации, выбора способа оплаты и источника финансирования расходов по ее восстановлению.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы отСобственника и лиц пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 15 (пятнадцати)рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать в письменном виде заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. В случае невыполнения работ, или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:
уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения.

3.1.8. Информировать в письменной форме путем размещения соответствующей информации на оборотной стороне квитанции Собственника об изменении размера платы за текущий ремонт и содержание и (или), тарифов, нормативов на коммунальные ресурсы не позднее, чем за 20 календарных дней до даты представления платежных документов, на основании

которых будет вноситься плата за текущий ремонт и содержание и коммунальные ресурсы, потребляемые с целью обеспечения содержания общего имущества многоквартирного дома в ином размере.

3.1.9. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 25 числа текущего месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт жилых помещений до десятого числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

3.1.10. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем размещения на досках объявлений, расположенных в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.11. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.12. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных, общедомовых или общеквартирных приборов учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта, их опломбировании и фиксации начальных показаний приборов учета.

3.1.13. Не позднее 3 (трех) рабочих дней до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й)не позднее 15 дней до момента проведения указанных работ.

3.1.14. При необходимости, выполнения капитального ремонта общего имущества направлять Собственнику и остальным собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения о проведении общего собрания, по вопросам повестки дня, связанным с условиями, порядком и финансированием проведения капитального ремонта.

3.1.15. Принимать от Собственника плату за услуги по управлению, содержанию и ремонту жилого помещения, а также плату за коммунальные ресурсы, потребляемыев целях содержания общего имущества многоквартирного дома и другие услуги. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.16. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение второго месяца следующего за истекшим годом. Отчет представляется путем размещения в электронном виде на сайте управляющей компании , а также в системе ГИС ЖКХ на сайте dom.gosuslugi.ru.

3.1.17. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять в течение одного рабочего дня своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2.В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета, зафиксированных в акте проверки.

3.2.3. В установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

3.3.2. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 16.07.2018 года, в порядке, установленном ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами о предоставлении коммунальных услуг: газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, а так же о предоставлении услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами и вносить плату за представление указанных выше коммунальных услуг и услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами по платежным документам, представляемым ресурсоснабжающими организациями, а так же региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (суммарно, более 3кВт), дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации:

а) сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) Помещении(ях), расчета размера их оплаты расчетным путем-в течение пяти рабочих дней с момента таких изменений;

б) немедленно, при обнаружении, сведения о неисправности, повреждении коллективного (общедомового) или распределителей, нарушении целостности их пломб в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, по телефону **8-(930)-798-08-06**.

3.3.5. Обеспечить, в течение 3 дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а в случае аварий - работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в ходе которого:

участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с пунктом 4.16 настоящего Договора в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в

соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.16 настоящего Договора.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, которые обязан оплатитьСобственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

4.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

4.3. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 1 к настоящему Договору установлена на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме от 12 июля 2018 (протокол №б/н от 12.07.2018) с учетом предложений Управляющей организации.

4.4. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере 18 рублей 90 копейка за 1 кв. м. общей площади помещений, собственников в месяц на период с 01 сентября 2018 года по 31.12.2018 года, 21 рубль 00 копеек на 1 кв. м. общей площади помещений собственников в месяц на период с 01.01.2019 года по 31.12.2019 года, 22 рубля 00 копеек на 1 кв. м. общей площади помещений собственников в месяц на период с 01.01.2020 года по 31.12.2020 года.

4.5. В период с 31.12.2020 года размер платы за услуги по управлению, содержанию и ремонту может быть изменен не чаще чем один раз в год по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома за два месяца до истечения каждого года действия данного договора с учетом мнения управляющей организации.

4.6. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества многоквартирного дома определяется как стоимость потребленного коммунального ресурса, в расчете на 1 кв.м., пропорционально площади помещения находящегося в собственности, исходя из норматива, а в случае наличия общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов – как разница между показаниями общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов и совокупных показаний индвидуальных приборов учета за расчетный период.

4.7. Плата за текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартиного дома и коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества производится по квитанциям Управляющей компании ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются:

1) почтовый адрес Помещения(й), сведения о Собственнике Помещения(й) (нанимателях жилых Помещений государственного и муниципального жилищных фондов) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан;

2) наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за текущий ремонт и содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и коммунальные ресурсы, потребляемые в целях его содержания, включая:

а) размер месячной платы за содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме на 1 кв. м, размер площади помещения Собственника и размер

начисленной платы за оплачиваемый месяц;

б) размер месячной платы за текущий ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме на 1 кв. м, размер площади помещения Собственника и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

в) размер месячной платы за все виды коммунальных ресурсов (с разбивкой по каждому виду), предоставление которых, в целях и объемах необходимых для содержания общего имущества, возможно с учетом наличия в Многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, значения тарифов (цен) на указанные коммунальные ресурсы, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов;

д) суммарную месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, определенную как суммарный размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги за оплачиваемый месяц;

е) графу «другая сумма».

5) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы с указанием оснований, в том числе в связи:

с проживанием временных жильцов;

со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт;

с уплатой Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и Договором;

6) сведения о размере задолженности Собственника Помещения(й) перед Управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому подпункту «а» – «е» подпункта 4 настоящего пункта);

7) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных ресурсов в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

8) другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.10. Сумма начисленных, в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, пени (пункт 5.4 настоящего Договора) указывается отдельной строкой в платежном документе.

4.11. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги в целях содержания общего имущества Управляющей организации на ее банковский счет Р/с 40702810566000007248 в Отделение № 8604 Сбербанка России, БИК 047003608, к/с 30101810300000000608.

В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация обязана в течение 2 календарных дней направить Собственнику заверенное печатью письменное сообщение об изменении банковского счета Управляющей организации. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления Собственника об изменении банковского счета несет Управляющая организация. В случае, если Собственник был надлежаще уведомлен об изменении банковского счета Управляющей организации, ответственность за последствия внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник.

4.12. Неиспользование Собственником Помещения(й) не является основанием невнесения платы по Договору, за исключением случаев, установленных действующим законодательством и настоящему Договору.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и неустранения обнаруженных

недостатков в сроки определенные условиями Договора- стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

4.14. При предоставлении коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 в редакции от 27.02.2017 г.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня установленного в соответствии с пунктом 3.1.10 настоящего Договора.

4.16.Собственник вправе осуществить предоплату до 15 числа текущего месяца на основании выставленного платежного документа с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.17. В случае неисполнения собственником обязательств по оплате услуг по настоящему договору Управляющая организация вправе предъявить к нему требования согласно действущему законодательству.

5. Ответственности 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. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. В случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета, или совершения действий, в результате которых искажаются показания таких приборов учета, Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 10 000 рублей.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) Помещении(ях) Собственника незарегистрированных граждан, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника убытков.

5.5. Управляющая компания не несет ответственности за несвоевременное начисление и(или) начисление без учета совокупных показаний индивидуальный приборов учета потребления коммунальных ресурсов (по нормативу), платы за потребляемый в целях содержания общего имущества коммунальный ресурс, в случае неисполнения ресурсоснабжающей организацией обязанности, предусмотренной ч. 10 ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ по предоставлению информации о показаниях индивидуальных приборов учета.

6. Порядок оформленияфакта нарушения условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию

Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба.

6.2. Акты о предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества или с перерывами составляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Акт о предоставлении коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, или предоставлении коммунальных ресурсов ненадлежащего качества.

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, установленном действующим законодательством РФ, в том числе возможностью разрешения спора в Третейском суде.

7.1.2. Управляющая организация обеспечивает защиту прав и свобод человека и гражданина при обработке его персональных данных, в том числе защиты прав на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну.

При нарушении данных условий несет ответственность согласно существующего законодательства.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

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. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания и вступает в силу с «12» июля 2018 года.

9.2. Договор заключен на 3 года.

9.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с законодательством

Управляющая организацияобязана за 30 дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию (базы данных), указанные в приложении 3 к настоящему Договору, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й) в таком доме.

9.5 При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Собственником

9.7. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

9.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

Неотъемлемыми частями настоящего договора являются:

Приложение 1 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;

Приложение 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 3 Форма отчёта об исполнении договора управления.

Приложение 4 Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Приложение 5 Реестр собственников помещений многоквартирного дома.

Приложение 6 Акт обследования состояния многоквартирного дома.

10. Подписи и реквизиты сторон

Управляющая организация	**Собственник (-и)**
ООО «УК «ТРИС» ИНН 7106081122 КПП 710601001 ОГРН 1157154025907 Юр. адрес;300041, г. Тула, пр-т Красноармейский, д.1, оф.30 Р/сч № 40702810566000007248 Отделение № 8604 Сбербанка России Кор.сч № 30101810300000000608 БИК 047003608 Управляющая организация ООО «УК «ТРИС» Генеральный директор _____ Атудов Д.И.	Председатель совета дома _____ Старостина Т.В.

Приложение № 2
к договору управления Многоквартирным домом
от «02» августа 2018 г.

Имущество включаемое в состав общего в многоквартирном доме	**Характеристики для МКД по адресу:_____**
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), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)	
крыши	
ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции)	
ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции)	
механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры)	
земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства	
автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения	

обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	
иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом	
внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях	
внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.	
внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.	
внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.	

внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	

Управляющая организация	**Собственник (-и)**
ООО «УК «ТРИС» ИНН 7106081122 КПП 710601001 ОГРН 1157154025907 Юр. адрес;300041, г. Тула, пр-т Красноармейский, д.1, оф.30 Р/сч № 40702810566000007248 Отделение № 8604 Сбербанка России Кор.сч № 30101810300000000608 БИК 047003608 Управляющая организация ООО «УК «ТРИС» Генеральный директор _____ Агулов Д.И.	Председатель совета дома _____ Старостина Т.В.

Приложение №1
к договору управления Многоквартирным домом
от «____» _____ 20___ г.

г.Тула, ул.Кирова д.22

5 ЭТАЖН.

Перечень обязательных услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме					
	S общ.пол.=2539,8м2				
№ 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**	**0,18**	**457,16**	**5485,97**
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, захламление, 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**	**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**	**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	0,06	152,39	1828,66
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	постоянно	1,7	4317,66	51811,92
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	0,08	203,18	2 438,21
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	0,72	1 828,66	21 943,87
28	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости	0,1	253,98	3 047,76

29	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (договор с организацией)	по мере необходимости	0	0,00	0,00
30	Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	по мере необходимости	0,28	711,14	8 533,73
IV. Содержание помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				0,00	
31	Сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	1,2	3 047,76	36 573,12
	Мытье окон в подъездах	1 раз в год	0,03	76,19	914,33
32	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	ежеквартально	0,12	304,78	3 657,31
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)					
33	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	0,31	787,34	9 448,06
34	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см, очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	по мере необходимости	1,08	2 742,98	32 915,81
35	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	2 раза в неделю	0,27	685,75	8 228,95
36	Подметание и уборка придомовой территории	2 раза в неделю	0,46	1 168,31	14 019,70
37	Окос травы (в теплый период года)	1 раз в месяц	0,29	736,54	8 838,50
38	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов (при их наличии)	2 раза в неделю			
VI. Работы, выполняемые в отношении фундамента многоквартирного дома					
39	В случае выявления повреждений и нарушений - восстановление работоспособности фундамента	по мере необходимости			
VII. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома					

40	**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					
40	**При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ**	**по мере необходимости**	**отдельная смета**		
41	**Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, проверка и очистка кровли от скопления снега и наледи**	**по мере необходимости**	**0,18**	**457,16**	**5 485,97**
IX. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома					
42	**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**	**0,25**	**634,95**	**7 619,40**
X. Содержание лестниц многоквартирного дома					
43	**При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ**	**по мере необходимости**	**отдельная смета**		
XI. Содержание фасадов многоквартирного дома					
44	**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					
45	**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**	**0,76**	**1 930,25**	**23 162,98**
XIV. Вывоз твердых бытовых отходов (работы осуществляются специализированной организацией)*					
46	***Вывоз твердых бытовых отходов и крупного габаритного мусора***	**по графику**	***1,88***	**4 774,82**	**57 297,89**

47	***Работа с населением***		**1,26**	**3 200,15**	**38 401,78**
48	***Уборка контейнерных площадок мест сбора мусора***		***0,14***	**355,57**	**4 266,86**
XV. Затраты управляющей организации		***постоянно***	***6,75***	**17 143,65**	***205 723,80***
49	***Заработная плата***		***2,10***	**5 333,58**	**64 002,96**
50	***НДФЛ,отчисления***		***1,06***	**2 692,19**	**32 306,26**
52	***РЦ***		***2,16***	**5 485,97**	**65 831,62**
55	***Прочие (аренда помещ., коммун.,связь, бензин, программы, програмист и пр.)***		***1,43***	**3 631,91**	**43 582,97**
XVI. Содержание систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (работы осуществляются специализированной организацией)*		**по графику**	**0,8**	**2 031,84**	**24 382,08**
ИТОГО			**18,90**	**48002,22**	**576026,64**
*** примечание работы выполняются с периодичностью и стоимостью установленной в договоре со специализированной организацией**					