

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 4

г. Тула

«25» августа 2019 года

Управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Аксиома», имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 071-000333 от 12 ноября 2018 г. в лице генерального директора Думалкина Александра Владимировича, действующего на основании Устава, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тула, ул. 9 Мая, д. 22 (далее – Собственники), заключили данный Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений № 1 от «25» августа 2019 года.

1.2. При выполнении Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексами РФ, нормативными правовыми актами в сфере жилищных отношений.

1.3. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в доме. Объем обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются целями исполнения договора и нормами законодательства РФ.

1.4. Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью совершения действий при:

формировании платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которыми у УО заключен договор;

размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой УО, так иной организацией, с которой у УО заключен договор;

ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей. Предусмотрите согласие собственников на передачу персональных данных третьим лицам, осуществляющим взыскание задолженности за оказываемые УО услуги в судебном порядке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общедомового имущества, решения вопросов пользования этим имуществом, предоставления коммунальных и иных услуг Собственнику и лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – собственники, наниматели, арендаторы, потребители).

2.2. Состав общего имущества в доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Управляющая организация по заданию собственников помещений в доме в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, включая услуги и работы по управлению домом, предоставлять коммунальные и иные услуги в соответствии с Договором, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включая услуги и работы по управлению домом (далее – Перечень), а также периодичность указаны в Приложении № 2 к Договору. Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания собственников, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых в качестве оплаты за содержание общего

имущества. Перечень подлежит изменению на основании акта сезонного обследования общего имущества МКД.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление домом, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, включая услуги и работы по управлению домом, в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений, в соответствии с целями Договора, а также в соответствии с требованиями технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме со сторонними организациями, в том числе специализированными (в случае, если сама компания не оказывает такие услуги и не выполняет такие работы своими силами), а также осуществлять контроль за выполнением этими организациями обязательств по таким договорам.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию на дом, а также иные документы, связанные с управлением домом, в установленном законодательством РФ порядке.

3.1.4. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений, коммунальные услуги, по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.1.5. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в МКД в необходимом объеме и установленного качества, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) газоснабжение;
- д) отопление;
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами,

за исключением случаев, предусмотренных ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ (заключения собственниками помещений договоров непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами).

3.1.6. Извещать об изменениях режимов оказания коммунальных услуг и о плановых отключениях холодного водоснабжения, электроэнергии, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей дома не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала перерыва.

3.1.7. Выдавать Собственнику (нанимателю, арендатору) платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. Согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 2 рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.9. За тридцать дней до прекращения договора управления домом передать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

3.1.10. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора путем размещения его в ГИС ЖКХ (ч. 11 ст. 162 ЖК). Если собственники помещений не направят в адрес управляющей организации письменные мотивированные возражения в течение 15 дней с момента размещения ею отчета о своей деятельности, этот отчет считается утвержденным без протензий и возражений.

3.1.11. Организовать работу аварийно-диспетчерской службы в соответствии с положениями раздела 4 Правил, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

3.1.12. Управляющая компания обязана в период с 15 по 30 число месяца следующего за отчетным размещать на информационных досках в подъездах сведения о начисленной сумме за содержание жилья, о фактически оплаченной Собственниками сумме за содержание жилья, о фактически выполненных работах за отчетный месяц.

3.1.13. Управляющая компания несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе выполнять работы (услуги), связанные с реализацией Договора, как лично, так и с привлечением других лиц, на основании заключенных договоров.

3.2.2. Требовать от Собственников (нанимателя, арендатора) соблюдения Правил пользования жилыми помещениями, а также условий Договора, выдавать предписания в случае их невыполнения.

3.2.3. Требовать внесения платы по договору, а также в случаях, установленных законами и договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем помещение представителей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ и проверки устранения недостатков коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Требовать от потребителя возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных выше).

3.2.6. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых потребителем показаний индивидуальных приборов учета, установленных в помещениях, путем их посещения, а также проверку состояния этих приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки приборов учета вне помещений в месте, доступ к которому может быть осуществлен без потребителя, и в нежилых помещениях).

3.2.7. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих его проверках контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб на индивидуальные приборы учета, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать несанкционированное вмешательство в их работу.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу потребителю коммунальных услуг.

3.2.9. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в квартире, в случае если она не оборудована индивидуальными приборами учета холодной воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.10. Устанавливать и вводить в эксплуатацию общедомовой прибор учета, соответствующий требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в домах, собственники помещений в которых обязаны в соответствии с законодательством РФ оснастить дома общедомовыми приборами учета холодной воды, электрической энергии, тепловой энергии и которые не оснащены такими приборами.

3.2.11. Ограничивать или приостанавливать коммунальные услуги без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

При обнаружении несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам управляющая организация составляет акт о выявлении несанкционированного подключения. На основании акта компания направляет потребителю уведомление о необходимости устранить несанкционированное подключение и доначисляет плату за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

Доначисление размера платы производится исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления несанкционированного подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, а в случае невозможности установления даты осуществления несанкционированного подключения - с даты проведения исполнителем предыдущей проверки, но не более чем за 3 месяца, предшествующие месяцу, в котором выявлено такое подключение, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения. В случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10. При этом в случае отсутствия постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

3.2.12. Использовать персональную информацию о Собственнике (нанимателе, арендаторе) без дополнительного письменного разрешения Собственника либо иного лица в целях управления домом, в том числе при работе с должниками.

3.2.13. В соответствии с ч. 12 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, если по результатам исполнения договора фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению домом, по содержанию и ремонту общего имущества, то указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству услуг и (или) работ.

3.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.3. Собственник имеет право:

3.3.1. Получать по Договору качественные услуги и работы в необходимых объемах.

3.3.2. Осуществлять контроль выполнения компанией условий Договора.

3.3.3. Получать от исполнителя сведения о правильности исчисления размера платы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты потребителя, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

3.3.4. Требовать от компании проведения проверок качества коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.3.5. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных ресурсов

дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного прибора учета, которым оснащен дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

3.3.6. Избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в доме.

3.3.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение этих правил лицами, проживающими в его помещении, в соответствии с жилищным законодательством.

3.4.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги в порядке и сроки, установленные Договором.

3.4.3. Определять на основании предложений Управляющей организации необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно на общем собрании утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.4.4. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25 числа текущего месяца.

3.4.5. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией.

3.4.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать меры по устранению неисправностей, пожара и аварий.

3.4.7. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу компании или в службу, указанную исполнителем.

3.4.8. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные, индивидуальные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.4.9. Сохранять установленные исполнителем при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих проверках прибора учета на индивидуальные приборы учета электрической энергии, холодной воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

3.4.10. Допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.4.11. Допускать исполнителя в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных показаний приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.4.12. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета.

3.4.13. Потребитель в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом исполнителя, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течение 30 дней со дня выхода прибора учета из строя (возникновения неисправности). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, исполнитель извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей исполнителя, за исключением случаев, когда такие представители не явились к сроку демонтажа прибора учета, указанному в извещении.

При непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального прибора учета в течение 6 месяцев подряд исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока обязан провести проверку и снять показания прибора учета.

Проверка, если для ее проведения требуется доступ в жилое помещение потребителя, осуществляются в следующем порядке:

а) исполнитель направляет потребителю не позднее 14 дней до даты проведения проверки способом, позволяющим определить дату отправления такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение о предполагаемых дате (датах) и времени проведения проверки, о необходимости допуска в указанное время исполнителя для совершения проверки с обязательным разъяснением последствий бездействия потребителя или его отказа в допуске исполнителя к приборам учета;

б) потребитель обязан обеспечить допуск исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение для проведения проверки в указанное в извещении время, за исключением случая, когда потребитель не может обеспечить допуск исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение по причине временного отсутствия, о чем он обязан сообщить исполнителю в срок не позднее 2 дней до даты, указанной в извещении, с указанием иных возможных даты (дат) и времени допуска для проведения проверки, удобных для потребителя, при этом предложенная потребителем дата проверки не может быть ранее 2 дней с даты, когда поступило предложение от потребителя, и позднее 3 дней с даты, указанной в извещении о проведении проверки;

в) исполнитель обязан провести проверку в указанные в подпункте "а" настоящего пункта дату и время, а при наличии сообщения потребителя об ином времени в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта - в указанные в таком сообщении дату и время. По итогам проверки исполнитель обязан незамедлительно составить акт проверки;

г) если потребитель не обеспечил допуск исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение в дату и время, указанные в извещении о проведении проверки или в предусмотренном подпунктом "б" настоящего пункта сообщении потребителя, и при этом в отношении потребителя, проживающего в жилом помещении, у исполнителя отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, исполнитель составляет акт об отказе в допуске к прибору учета;

д) исполнитель обязан провести проверку и составить акт проверки в течение 10 дней после получения от потребителя, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности обеспечить допуск исполнителя в помещение для проверки.

В случае составления акта об отказе в допуске к прибору учета по истечении 3 расчетных периодов с даты составления такого акта исполнитель вправе производить расчет платы за коммунальные услуги исходя из норматива потребления коммунальных услуг с учетом количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении лиц, а также с учетом повышающего коэффициента начиная с 1-го числа месяца, в котором такой акт составлен. Величина повышающего коэффициента принимается равной 1,5. При отсутствии информации о постоянно и временно проживающих в помещении гражданах объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников помещения.

3.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.5. Потребитель не вправе:

а) использовать бытовые приборы, мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения, демонтировать приборы и осуществлять несанкционированное вмешательство в их работу;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в доме будет поддерживаться температура ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, изменять внутридомовые инженерные системы.

4. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОВЕТА ДОМА

4.1. Совет дома избирается на общем собрании собственников в целях оперативного взаимодействия с управляющей организацией.

4.2. Совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в доме;

2) выносит на общее собрание собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета дома, другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) представляет собственникам предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе совета дома;

5) выполняет иные полномочия, предусмотренные жилищным законодательством.

4.3. Из числа членов совета дома на общем собрании собственников избирается председатель совета дома. Председатель осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений.

4.5. 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 услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также выполняет иные полномочия, предусмотренные жилищным законодательством.

4.3. Управляющая организация:

4.3.1. Совместно с Советом дома (председателем Совета дома) проводит текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества в соответствии с пунктом 13(1) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491, а также проверку технического состояния дома, инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего ремонта.

4.3.2. Согласовывает и подписывает с председателем Совета дома двусторонние акты приема-передачи по работам и услугам, являющимся предметом данного договора. В случае немотивированного отказа председателя совета дома от подписания актов, управляющая организация имеет право подписать акты с любым собственником.

4.3.3. Взаимодействует с Советом дома в других вопросах, не противоречащих действующему законодательству РФ, а также Договору.

4.4. Совет дома (от лица Совета действует Председатель Совета):

4.4.1. Осуществляет контроль за своевременным и качественным выполнением работ и услуг по Договору.

4.4.2. Принимает участие совместно с Управляющей организацией в обследованиях и составлении актов в случае нанесения ущерба общему имуществу дома.

4.4.3. Выполняет иные полномочия, предусмотренные ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

5.2. Расчётный период для оплаты услуг, оказанных Управляющей компанией по договору составляет один календарный месяц.

5.3. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата вносится на основании платежных документов.

В случаях заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и (или) региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами плата за коммунальные услуги вносится собственниками соответствующей ресурсоснабжающей организации и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

5.4. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме, а также стоимость работ и услуг по управлению домом, определяется и утверждается решением Общего собрания по предложению Управляющей компании. Стоимость работ и услуг по договору составляет 16,00 (Шестнадцать рублей 00 копеек) за один квадратный метр общей площади помещения в месяц.

5.5. Плата за содержание жилого помещения не включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в доме, при условии, что конструктивные особенности дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ.

5.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если им не предусмотрено иное, предварительно уведомив об этом Собственника.

5.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить компании пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.9. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством РФ и не указанные прямо в Приложениях к договору могут выполняться Управляющей компанией за дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг компании по заявлению Собственника.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и Договором.

6.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания) в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.3. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником и Председателем Совета дома в соответствии с их полномочиями путем:

- проверки при подписании актов приема-передачи работ, указании в них своих замечаний. В случае отсутствия замечаний работы считаются выполненными, а услуги – оказанными в необходимом объеме и надлежащего качества;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, а также в иные органы исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Собственники осуществляют контроль за деятельностью компании, не вмешиваясь в ее оперативно-хозяйственную деятельность.

7.3. Споры, возникшие из Договора или в связи с ним, могут разрешаться Сторонами путём переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке. Также стороны имеют право обращаться в государственные или муниципальные органы контроля (надзора).

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

Изменение и (или) расторжение Договора осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор заключен на 1 (один) год.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты

внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления (ч. 7 ст. 162 ЖК).

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были им предусмотрены.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 18 страницах и содержит 3 Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу: на 1 л.
2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, на 4 л.
3. Реестр подписей к Договору, на 3 л.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Собственники:

Собственники помещений МКД по адресу г. Тула, ул. 9 Мая, д. 22 согласно реестру подписей (Приложение №3 к Договору)

Управляющая организация:

ООО УК «Аксиома»
ИНН 7128014360
КПП 710501001
Адрес: 300031, г. Тула, ул. Metallургов, д. 98А,
оф. 5
р/с 40702810966000011708 в ТУЛЬСКОЕ
ОТДЕЛЕНИЕ №8604 ПАО СБЕРБАНК
БИК 047003608
к/с 30101810300000000608
Тел. (4872) 730-007, (920)799-9007
Сайт – aksioma71.ru

Генеральный директор

/Думалкин А.В.



СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:

Г. ТУЛА, УЛ. 9 МАЯ, Д. 22

1. Год постройки 1960, этажность 4.
2. Уборочная площадь придомовой территории: 1644 м².
3. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме.
4. Крыша шифер
5. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома:
Материал стен: кирпич
Материал перекрытий: железобетон
6. Ограждающие ненесущие конструкции мест общего пользования многоквартирного дома
7. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:
Система отопления: центральная
Система холодного водоснабжения: центральная
Система водоотведения: центральная
Электрические сети
Газовые сети: центральные (ВДГО)
Система горячего водоснабжения: от газовых колонок.

Границами эксплуатационной ответственности «Управляющей организации» являются:

- для трубопроводов холодного и горячего водоснабжения: наружная плоскость стены здания до первого отключающего устройства в квартире;
- для трубопроводов отопления: наружная плоскость стены здания до проходной радиаторной пробки;
- для сетей канализации (водоотведения): наружная плоскость стены здания;
- для газовых сетей: наружная плоскость стены здания до первого разъемного соединения на газопроводе в квартирах;
- для электрических сетей: вводные наконечники питающих кабелей в ВРУ жилого дома или вводных изоляторов (траверс) на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей до автоматического выключателя на квартиру.
- обогревающие элементы внутридомовой системы отопления (радиаторы отопления, полотенцесушители и т.п.), обслуживающие только одну квартиру, не включаются в состав общего имущества собственников многоквартирного дома.

Коммунальные услуги по решению общего собрания собственников оказываются непосредственно ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с ТКО

Управляющая организация
ООО УК «Аксиома»

Собственники помещений

Генеральный директор Пумалкин А.В.

(Согласно реестру подписей приложение №3)



**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ВКЛЮЧАЯ УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Наименование работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	Периодичность
1.1. Конструктивные элементы зданий	
1.1.1. Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	
Осмотр кровли с проверкой состояния слуховых окон	по мере необходимости, не реже 2 раза в год
Очистка кровли от мусора с прочисткой ливневой канализации	по мере необходимости, не реже 1 раз в год
Удаление с крыш снега и наледи	по мере необходимости
Очистка чердаков от мусора	по мере необходимости, не реже 1 раз в год
Ремонт кровли с заменой покрытия до 1,5 м.кв.	по мере необходимости
Укрепление прямых звеньев водосточных труб	по мере необходимости
Ремонт примыканий до 1 п.м.	по мере необходимости
1.1.2. Фундамент, стены, фасады, перекрытия	
Закрытие продухов	1 раз в год
Очистка надподъездных козырьков и крыши пристройки от мусора	по мере необходимости, не реже 1 раз в год
Очистка подвала от мусора	1 раз в год
Заделка швов и трещин	по мере необходимости
1.1.3. Оконные и дверные заполнения	
Установка (снятие) пружин на входные двери	1 раз в год
Смена оконных и дверных приборов (в том числе запирающих устройств дверей и чердачных люков)	по мере необходимости
Замена разбитых стекол	по мере необходимости
Мелкий ремонт дверных заполнений	по мере необходимости
Мелкий ремонт оконных заполнений	по мере необходимости
1.2. Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем	
1.2.1. Система холодного водоснабжения (ХВС) (при наличии)	
Осмотр системы водоснабжения здания (ХВС)	по мере необходимости, 1 раз в месяц
Снятие показаний водосчетчика холодного водоснабжения (ХВС)	1 раз в месяц
Плановая ревизия задвижек холодного водоснабжения (ХВС)	1 раз в год
Плановая ревизия вентилях холодного водоснабжения (ХВС)	1 раз в год
Смена сгонов, муфты прочей арматуры холодного водоснабжения (ХВС)	по мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в системе холодного водоснабжения (ХВС)	по мере необходимости
Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах холодного водоснабжения (ХВС)	по мере необходимости
Уплотнение сгонов	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
Отогрев трубопровода холодного водоснабжения (ХВС)	по мере необходимости
Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
1.2.2. Канализация	
Осмотр системы канализации здания	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
Отогрев канализации	по мере необходимости
Устранение местных засоров канализации	по мере необходимости
Подчеканка канализационных стыков	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год

Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
1.2.3.Центральное отопление	
Осмотр системы отопления здания	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
Регулировка элеваторного узла со снятием параметров	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
Снятие параметров элеваторного узла	1 раз в месяц
Плановая ревизия задвижек отопления	1 раз в год
Промывка системы отопления здания	1 раз в год
Гидравлические испытания тепловых пунктов и элеваторных узлов	1 раз в год
Плановая ревизия вентилей отопления	1 раз в год
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	по мере необходимости
Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах отопления	по мере необходимости
Смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления	по мере необходимости
Снятие и установка воздушных кранов и дренажей на трубопроводах отопления	по мере необходимости
Ремонт аварийных вентилей на трубопроводах отопления, а также устранение мелких неисправностей отопления находящихся в квартире, общедомовом имуществе.	по мере необходимости
Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
1.2.4.Электрооборудование	
Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
Замена ламп внутреннего и наружного освещения на общедомовом имуществе и придомовой территории	по мере необходимости
Замена электроустановочных изделий (розеток, выключателей) на общедомовом имуществе и придомовой территории	по мере необходимости
Замена предохранителей	по мере необходимости
Мелкий ремонт (замена) электропроводки	по мере необходимости
Замена настенного или потолочного патрона	по мере необходимости
Снятие показаний общедомового счетчика электроэнергии	1 раз в месяц
1.2.5.Вентиляция (при наличии)	
Осмотр, проверка наличия тяги вентиляционной системы	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
Прочистка системы вентиляции	1 раза в год
1.2.6.Содержание общедомового газового хозяйства (при наличии)	
Содержание общедомового газового хозяйства	постоянно (согласно договору со специализированной организацией)
2.1.Уборка лестничных клеток	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей в теплое время года	4 раза в месяц
Влажное подметание лестничных площадок и маршей в холодное время года	4 раза в месяц

Мытье лестничных площадок и маршей в теплое время года	2 раза в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей в холодное время года	4 раза в месяц
Мытье окон	2 раз в год (в весенний и конец летнего периода)
3.1. Аварийно-ремонтное обслуживание	
В течение смены - с 18-00 до 9-00, в выходные	круглосуточно
Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	в течение смены
Устранение течи присоединения сантехприборов	в течение смены
Устранение засоров внутренней в течение смены канализации и сантехприборов	в течение смены
Устранение неисправностей в системах в течение смены отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, обогревающих элементов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания	в течение смены
Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	в течение смены
Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, жилого помещения	не более 2 часов
Устранение неисправностей в течение смены электрооборудования квартир (возникших не по вине проживающих)	в течение смены
4.1. Дератизация, дезинсекция подвалов и чердаков	по мере необходимости
5.1. Санитарное содержание придомовой территории	
Летний период	
Подметание территории	1 раз в 2 суток
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его санитарной зоне (контейнерная площадка, мусорный контейнер)	1 раз в 2 суток
Уборка контейнерных площадок	согласно графику вывоза твердых коммунальных отходов
Покос травы на газонах (максимальная высота травы 15 см)	по мере необходимости
Покраска МАФ, контейнерных стоянок	по мере необходимости
Покраска бордюрного камня	1 раз в год в весенний период
Завоз, с полной заменой песка в детской песочнице	1 раз в летний период
Очистка ливневой канализации: сточные каналы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии)	по мере необходимости
Осенний период	
Подметание территории	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в санитарной зоне(контейнерная площадка, мусорный контейнер)	1 раз в сутки
Уборка контейнерных площадок	Согласно графику вывоза ТКО
Очистка газонов от опавшей листвы и остатков погибших насаждений	1 раз в неделю

Очистка ливневой канализации: сточные канавы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии)	по мере необходимости
Зимний период	
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Уборка контейнерных площадок	в соответствии с графиком вывоза ТКО
Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в санитарной зоне (контейнерная площадка, мусорный контейнер)	1 раз в сутки
Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в дни сильных снегопадов и сдвигание его на газоны	1 раза в сутки
Посыпка территории противогололедными материалами или песчаной смесью	1 раз в день во время гололеда или по необходимости
Скалывание и очистка территорий от уплотненного снега, наледи и льда	1 раз в двое суток во время гололеда
Очистка от наледи и снега крышек люков колодцев	1 раз в сутки в дни снегопада
Очистка от снега приямков и входов в подвал	1 раз в неделю
Весенний период	
Подметание территории	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в санитарной зоне (контейнерная площадка, мусорный контейнер)	1 раз в сутки
Уборка контейнерных площадок	в соответствии с графиком вывоза ТКО
Расчистка канав для стока талых вод	1 раз в двое суток
Побелка нижней части крон деревьев	1 раз в весенне-летний период
Очистка ливневой канализации: сточные канавы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии)	по мере необходимости
6.1. Услуги по управлению МКД	
Оформление карточек паспортного учета	От 1-го до 3-х дней
Оформление лицевого счета, изменений в лицевом счете	В день обращения
Выдача справок о составе семьи, об отсутствии задолженности по оплате ЖКУ, справок по нежилым помещениям	От 1-го до 3-х дней
Начисление платы за содержание и ремонт общего имущества, печать квитанций	1 раз в месяц
Прием платежей населения	Ежедневно

Управляющая организация
ООО УК «Аксиома»

Собственники помещений

Генеральный директор Думалкин А.В.

(Согласно реестру подписей приложение №3)

