ДОГОВОР
управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: город Тула, ул. Оружейная, д. 2В

город Тула **«18» декабря 2021 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Аксиома», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Щупловой Полины Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **собственники помещений многоквартирного жилого дома по улице Оружейной, д. 2В города Тулы, общей площадью 2 736.80 квадратных метра (далее - м^2),** именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, действуя добровольно, без постороннего давления и принуждения, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом, в соответствии с решением общего собрания собственников жилого дома **(протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 1/21 от "17" декабря 2021 года)**, о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Основные термины:

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Оружейная, д. 2В, далее «многоквартирный дом» – это комплексный объект недвижимости – жилой дом, состоящий из: двух и более жилых помещений (квартир), каждое из которых имеет самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме; нежилых помещений; вспомогательных помещений предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений, обеспечения доступа к ним; конструктивных элементов, а также земельного участка, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектов, расположенных на указанном земельном участке, границы и размер которого определяются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Собственник – лицо, которому на праве собственности, зарегистрированном в установленном законом порядке, принадлежат жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме, и который является участником общей долевой собственности на общее имущество в таком доме пропорционально занимаемой площади указанных помещений.

Пользователь – член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме, наниматели жилых помещений в многоквартирном доме и члены их семей, владельцы нежилых помещений в многоквартирном доме, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо на иных законных основаниях.

Управление многоквартирным домом – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, контроля за его сохранностью и использованием указанного имущества, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Уполномоченный представитель – собственник жилого помещения в многоквартирном доме, избираемый по решению общего собрания собственников многоквартирного дома. Председатель совета многоквартирного дома и (или) старший по подъезду и выполняющий общественные функции, связанные с сотрудничеством и взаимодействием управляющей организации и собственников в целях эффективного управления многоквартирным домом.

1.2. Общее имущество многоквартирного дома – это принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, и определяется ст. 36 главы 6 ГК РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности, состав которого определен в **Приложении № 1** к настоящему договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего договора является эффективное управление многоквартирным домом. По настоящему договору Управляющая организация по заданию и в интересах Собственника в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 7, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **город Тула, ул. Оружейная, д. 2В.**

Заключение договоров напрямую и внесение платы за коммунальные услуги собственниками от своего имени, а именно: холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, договор с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.2. Для определения текущего состояния общего имущества Стороны составляют Акт технического состояния многоквартирного дома. Состав общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **город Тула, ул. Оружейная, д. 2В** и его состояние указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору и Акте технического состояния, и включает в себя только имущество, в отношении которого выполняются работы и оказываются услуги.

2.3. Выполнение работ и оказание услуг Управляющей организацией по настоящему договору регулируются гражданским законодательством. Выполненные работы и оказанные Управляющей организацией услуги оформляются актами выполненных работ (оказанных услуг), который подписывается Уполномоченными представителями Сторон.

2.4. В случае отсутствия Уполномоченного представителя Собственников для возможности оформления результатов выполненных работ по причинам, не зависящим от Управляющей организации, результаты выполненных работ подписываются членом совета дома.

2.5. Управляющая организация оказывает прочие дополнительные услуги по заказу Собственников за дополнительную плату.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация обязана**:**

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом: оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников, в том числе путем заключения договоров с лицами, осуществляющими выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, от своего имени, но за счет Собственников.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (**Приложения № 2**) подлежит выполнению за счёт платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечивать выполнение работ по устранению аварийных ситуаций в сроки в соответствии с Договором.

3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ бережно относиться к имуществу Собственника, а также к общему имуществу данного многоквартирного дома.

3.1.4. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность переданной в Управляющую организацию документации на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства: технической, бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой, и расчетов, связанных с исполнением Договора, а также иной документации.

3.1.5. Содействовать в оформлении документов для выдачи и замены паспортов граждан Российской Федерации, вести регистрационный учет, выдачу справок, выписок из домовых книг, из лицевого счета в соответствии с режимом работы Управляющей организации.

3.1.6. Предоставлять Собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.1.7. Ежегодно предоставлять Собственникам (в срок до первого апреля года следующего за отчетным) отчет о выполнении настоящего договора Управляющей организацией в предыдущем году, согласно форме, установленной Стандартом раскрытия информации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.10г. №731, путем размещения соответствующей информации в местах общего пользования и в сети Интернет на сайте Управляющей организации.

3.1.8. Своевременно рассматривать предложения по изменению обслуживания, а также отвечать на претензии, связанные с оказанием услуг (по качеству, объему, срокам) и принимать соответствующие меры в срок, установленный законодательством.

3.1.9. Обеспечить круглосуточный прием звонков в случаях аварийной ситуации от собственников жилых и нежилых помещений, расположенных по адресу: **город Тула, ул. Оружейная, д. 2В** по телефону 56-54-54 с 17:00 до 08:00 и выходные дни; 50-52-60 в рабочие дни с 08:00 до 17:00.

силами специализированных организаций на основании заключённых с ними договоров.

3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, в жилое или нежилое помещение, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб):

- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования – по мере необходимости;
- для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков – по мере необходимости;
- для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.3. Ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае неполной оплаты (превышающем сумму 3 месячных размеров платы) потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

3.2.4. Производить осмотр технического состояния общего имущества в помещениях собственников, не являющихся общим имуществом, проверять факты несанкционированных подключений к инженерным сетям, проводить аварийно-ремонтные и другие необходимые работы в любых помещениях для целей, связанных с выполнением Управляющей организацией своих функций по настоящему Договору, предварительно согласовав с собственниками дату и время посещения.

3.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения собственником обязанности допускать в жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. Управляющая организация имеет право по заявкам Собственника оказывать дополнительные услуги (выполнять дополнительные работы), не входящие в предмет Договора, за дополнительную плату.

3.2.7. Назначать представителя для участия в общих собраниях собственников помещений.

3.2.8. Уведомлять Собственника о допущенных нарушениях санитарных и технических правил и норм, правил пожарной безопасности, правил пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества, иных правил и норм, необходимых для поддержания общего имущества и помещений, не являющихся общим имуществом, в надлежащем состоянии, требовать от Собственника возмещение расходов и убытков, связанных с устранением последствий от таких нарушений.

3.2.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования и иного общего имущества многоквартирного дома.

3.2.10. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, а также иные меры, предусмотренные законодательством Российской Федерации, для ликвидации задолженности Собственника перед Управляющей организацией.

3.2.11. Самостоятельно определять условия договоров, заключаемых Управляющей организацией от своего имени, но за счет собственников или от имени собственников и за их счет (в том числе договоров с подрядными организациями и др.), за исключением случаев, когда такие условия прямо определены решением общего собрания собственников.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Принимать участие в осмотрах общего имущества МКД, проверка технического состояния инженерных систем с целью подготовки предложений по их ремонту для формирования плана работы путем личного участия уполномоченного лица, а также в приемке выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг. Подписывать акт приемки работ и услуг в день сдачи результата работы Уполномоченным лицом, а в случае несогласия, направить в Управляющую организацию письменный мотивированный отказ от приемки работы или услуги.

4.1.2. Производить переустройство и (или) перепланировку помещения после согласования с соответствующими органами местного самоуправления, предварительно уведомив Управляющую организацию, с обязательным последующим представлением Управляющей организации копии согласованного проекта переустройства и (или) перепланировки помещения.

4.1.3. Делать заявки на ремонт и обслуживание имущества, не являющегося общим имуществом (дополнительные услуги / работы).

4.1.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных нарушениях использования и содержания общего имущества другими собственниками.

4.1.5. Председатель совета дома или совет дома, представляющее интересы Собственников, имеет право составлять акты о несанкционированном выбросе физическими и юридическими лицами твердых бытовых отходов, крупно-габаритных отходов, строительного мусора на территории контейнерной площадки (при ее наличии) и придомовой территории указанного многоквартирного дома для дальнейшей их передачи в Управляющую организацию, которая направляет перечисленные акты в надзорные и правоохранительные органы для применения мер административную ответственности.

4.2. Собственник обязуется**:**

4.2.1. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об изменении состава проживающих (в случае выбытия, сдачи квартиры в жилищный наем или аренду с предоставлением соответствующих договоров). Уведомлять Управляющую организацию об отсутствии проживающих свыше пяти полных календарных дней по месту проживания для проведения перерасчета за коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Допускать представителей Управляющей организации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, и для контроля за выполнением Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Обеспечить свободный доступ Управляющей организации к коммуникациям и сантехническому оборудованию, не загромождая их.

4.2.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационное требования.

4.2.5. Своевременно перечислять на расчетный счет Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, участие в расчетах, по которым принимает Управляющая организация, согласно квитанции ЖКУ (платежным документам) ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным (в котором оказывались услуги).

4.2.6. Вносить оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в указанные Управляющей организацией пункты. В случае внесения платежей в других организациях Управляющая организация будет считать жилищно-коммунальные услуги оплаченными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации. В случае их не зачисления на расчетный счет Управляющей организации ответственность несет Собственник, а на весь период нахождения денежных средств в пути, будут начислены пени согласно условиям настоящего Договора.

4.2.7. Оплачивать пени, штрафы и неустойки, определенные законом и настоящим Договором.

4.2.8. Произвести предоплату за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке в случае отчуждения собственности в обслуживаемом доме.

4.2.9. Предоставить в течение 2-ух месяцев с момента вступления в силу настоящего Договора Управляющей организации копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на помещения в многоквартирном доме. Собственник обязан своевременно уведомлять Управляющую организацию об изменении этих данных.

4.2.10. По требованию Управляющей организации при получении справок, выписок сообщать Управляющей организации реквизиты свидетельства о регистрации права собственности на помещения и предъявлять оригинал для сверки.

4.2.11. Настоящий договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома и иных лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях.

4.3. Собственник не вправе**:**

4.3.1. Осуществлять самовольное регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, а также совершать иные действия, в результате которых в помещениях многоквартирного дома температура воздуха установится ниже в жилых помещениях +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С).

4.3.2. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4.3.3. Совершать самовольные действия, связанные с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла, газа.

4.3.4. Устанавливать, подключать, использовать без письменного разрешения Управляющей организации электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование (включая индивидуальные приборы очистки воды), не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам (общая максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд, составляет 3 кВт- для физических лиц). Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (не производить слив воды из системы и приборов отопления).

4.3.5. Производить переустройство, перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудовать внутренние инженерные сети помещения, общего имущества многоквартирного дома без соответствующих согласований.

5. ВЫПОЛНЕНИЕ И ПРИЕМКА РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

5.1. Выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемые как силами Управляющей организации, так и контрагентами, за исключением аварийных, производится после предварительного уведомления Уполномоченного представителя, если период работы не определен графиком или график работ не соблюден.

5.2. Приемка работ по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется на все виды работ и услуг, выполняемых как силами Управляющей организации, так и контрагентами (за исключением систематически выполняемых работ) с оформлением ежемесячного Акта о приемке выполненных работ.

5.3. Результаты выполненных работ оформляет Управляющая организация в 2-х экземплярах и предъявляет на подпись Уполномоченному представителю, а в случае его отсутствия по независящим от Управляющей организации причинам – члену совета дома.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Сторонами подписывается схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный имуществу ущерб, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственника и лиц, проживающих в помещениях собственника;
- использования собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнения собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.),
- непреодолимой силы, а также иных явлений стихийного характера (пожаров, заносов, наводнений).

6.3. В соответствии со статьями 162 - 164 Жилищного кодекса РФ и частью 2 статьи 18 Федерального закона № 189-ФЗ объем ответственности «Управляющей организации» не может быть больше, чем объем обязательств по настоящему договору управления.

6.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. Права и обязанности по настоящему договору могут быть переданы третьим лицам. В случае если Собственник своевременно не уведомил «Управляющую организацию» о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.6. За несвоевременную и (или) неполную оплату уплатить «Управляющей организации» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная

со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. В случае просрочки оплаты более 3-х месяцев «Управляющая организация» оставляет за собой право прекратить предоставление услуг до ликвидации задолженности.

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома коммунальные услуги и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляются «Управляющей организацией» в зависимости от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

7. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. **Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества** в многоквартирном доме составляет **16,50 рублей** с одного квадратного метра в месяц, рассчитывается пропорционально общей площади жилого помещения.

7.2. **Размер платы за коммунальные услуги,** в том числе на общедомовые нужды, рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления и (или) органами государственной власти, в соответствии со ст. 157 Жилищного кодекса РФ.

7.3. Оплата услуг осуществляется Собственником или по его поручению пользователями ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлялись услуги, с момента начала предоставления услуг, согласно платежным документам (квитанциям-извещениям) на оплату услуг Управляющей организации, направляемых через почтовые ящики соответствующих собственников помещений в многоквартирном доме.

7.4. Оплата дополнительных услуг (дополнительных работ) производится согласно внутренним расценкам управляющей организации. Актуальные цены размещаются на стендах в подъезде и в офисе управляющей организации.

7.5. Размер платы за содержание общего имущества и текущий ремонт может быть изменен в период действия договора в следующих случаях:

- на основании решения общего собрания собственников МКД по предложению Управляющей компании;

- при отсутствии такого решения согласно ежегодной индексации в соответствии с изменением уровня инфляции по постановлению Правительства РФ, уровня потребительских цен или значений, но не более одного раза в год.

7.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

7.7. Об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг Собственник уведомляется через платёжный документ не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платёжных документов, основанных на новых тарифах или нормативах.

7.8. Неиспользование собственником или пользователями помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

7.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.10. Размер оплаты услуг ООО «УК «Аксиома»:

по управлению домом составляет не более 25% от суммы сборов за содержание жилья.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. 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).

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.

8.2. О решении расторгнуть настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом в одностороннем порядке Собственник обязан уведомить Управляющую организацию не позднее, чем за два месяца до момента окончания управления жилым домом, путем предоставления уведомления о

расторжении с приложением Протокола общего собрания собственников. Моментом прекращения договора при одностороннем отказе Собственника от исполнения договора в данном случае считается дата, наступившая по истечении двух месяцев с момента получения Управляющей организацией такого уведомления.

8.3. За 30 дней до прекращения настоящего Договора учетная, техническая документация, передаются лицу, назначенному общим собранием собственников помещений многоквартирного дома либо вновь выбранной управляющей организации.

8.4. В части оплаты настоящий Договор действует до его полного исполнения сторонами. Если у сторон прекращаемого или расторгаемого Договора осталась задолженность, то ими должны быть возмещены взаимные убытки: Собственником помещений должен быть возвращен долг по оплате жилищно-коммунальных услуг и работ.

8.5. Все изменения настоящего Договора возможны только по соглашению сторон и подлежат письменному оформлению.

8.6. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами по спорным вопросам. В случае если споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Договор составляется в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Один экземпляр находится у каждого собственника, а другой экземпляр находится в Управляющей организации.

Приложение № 1 – Состав общего имущества в МКД;

Приложение № 2 – Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества.

Приложение № 3 – Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом

Приложение № 4 – Реестр собственников МКД;

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация: ООО «УК «Аксиома» ИНН/КПП 7128014360 /710501001 ОГРН 1187154021691 Юр. адрес: 300041 г. Тула, ул. Ф. Энгельса, дом 73 р/с 40702810966000011708 в ТУЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8604 ПАО СБЕРБАНК БИК 047003608 к/с 30101810300000000608 Тел.: 8 (4872) 50-52-60 Генеральный директор _____/Щуплова П.В. М.П.	Собственник: Реестр собственников, подписавших договор (Приложение № 4)

Состав общего имущества в многоквартирном доме

Общие данные:

Адрес многоквартирного дома: города Тула, ул. Оружейная, д. 2В

Количество этажей / подъездов / квартир/нежилых помещений: 5/3/60/0

Общая площадь многоквартирного дома: 2 736,80 м^2.

Площадь жилых и нежилых помещений – 2 518,50 м^2.

Раздел 1. Общее имущество к многоквартирному дому.

№ п/п	Наименование общего имущества в многоквартирном доме (МКД)	Общая площадь общего имущества в МКД
	I. Места общего пользования	
	Общая площадь	
1.	Техническое подполье	Согласно технического паспорта
	III. Инженерные коммуникации	
2.	Внутридомовые сети холодного водоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от стояков, от внешней границы стены многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	Согласно технического паспорта
3.	Внутридомовые сети водоотведения (канализации) от внешней границы стены многоквартирного дома до отводов внутриквартирной разводки от стояков.	Согласно технического паспорта
4.	Внутридомовые электрические сети, состоящие 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, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей), от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.	Согласно технического паспорта
5.	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 от внешней границы стены многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.	Согласно технического паспорта
6.	Внутридомовые и фасадные сети газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков от места соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	Согласно технического паспорта
	IV. Конструктивные элементы	
7.	Крыша.	
8.	Ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции).	Согласно технического паспорта
9.	Ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).	Согласно технического паспорта

* Настоящие данные о составе общего имущества к многоквартирному дому приведены в соответствии с техническим паспортом.

Управляющая организация:	Собственник:
Генеральный директор _____/Щуплова П.В. МАКСИМА	Реестр собственников, подписавших договор (Приложение № 4)

Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка и оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1.	Газоходы	1
2.	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	2
3.	Система холодного водоснабжения	1
4.	Система водоотведения (канализации)	1
5.	Система водоотвода с крыши дома	2
6.	Система электроснабжения: - Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений; - Осмотр общедомовых электрических сетей в подвале и на чердаке, в т.ч. распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины; - Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений; - Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп и стартеров.	в соответствии с техническими регламентами, а до их принятия в соответствии с правилами устройства электроустановок (ПУЭ), правилами техники безопасности и иными нормами, но не реже 1 раза в год

Примечания:
1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

Управляющая организация:	Собственник:
Генеральный директор _____/Щуплова П.В. М.П.	Реестр собственников, подписавших договор (Приложение № 4)

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
Конструктивные элементы зданий	
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	по мере необходимости
Заделка швов и трещин	по мере необходимости
1.1.3. Оконные и дверные заполнения	
Установка (снятие) пружин на входные двери	по мере необходимости
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 вентилей холодного водоснабжения (ХВС)	1 раз в год
Смена сгонов, муфти 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
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
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	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
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 стенного 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	по мере необходимости
1.2.6.Содержание общедомового газового хозяйства (при наличии)	
Содержание общедомового газового хозяйства	постоянно (согласно договору со специализированной организацией)
а. Уборка лестничных клеток	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей	1 раз в неделю
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей	2 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	1 раз в месяц
5.1. Санитарное содержание придомовой территории	
Летний период	

Подметание территории	1 раз в 2 суток
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2см	1 раз в сутки (50% территории)
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 твердых бытовых отходов
Покос травы на газонах и уборка скошенной травы (максимальная высота травы 15 см)	по мере необходимости
Покраска МАФ, контейнерных стоянок	по мере необходимости
Завоз, с полной заменой песка в детской песочнице	1 раз в летний период
Очистка ливневой канализации: сточные канавы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии)	по мере необходимости
Осенний период	
Подметание территории	1 раз в сутки
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2см	1 раз в сутки (50% территории)
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 ТБО, но не реже 1 раза в сутки
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 ТБО (не реже 1 раза в сутки)
Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в санитарной зоне (контейнерная площадка, мусорный контейнер)	1 раз в сутки
Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	2 раз в сутки
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в дни сильных снегопадов и сдвигание его на газоны	2 раза в сутки
Посыпка территории противогололедными материалами или песчаной смесью	по мере 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
Весенней период	
Подметание территории	1 раз в сутки
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в сутки (50% территории)
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 ТБО (не реже 1 раза в сутки)
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
Прием платежей населения	Ежедневно

Управляющая организация:	Собственник:
Генеральный директор _____/Щуплова П.В. М.П.	Реестр собственников, подписавших договор (Приложение № 4)