

ДОГОВОР № 1
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
г. Тула, ул. Н. Руднева, д. 57 Б

"01" сентября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новый город», (сокращенно: ООО «Новый город»), ОГРН № 1077154008953, ИНН № 7107502905, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Дорогова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Товарищество собственников недвижимости «Дом образцового содержания», созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тульская область, город Тула, ул. Н. Руднева, дом 57 Б (далее - Многоквартирный дом), именуемое в дальнейшем «ТСН», в лице Председателя Правления ТСН Щучкина Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления ТСН (Протокол заседания правления ТСН от «01» сентября 2020 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

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 многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 (далее - Правила содержания общего 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 (далее - Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Предмет Договора.

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение управления Многоквартирным домом, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, безопасного состояния Многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление Собственникам и лицам, на законном основании пользующимся помещениями Собственников в Многоквартирном доме, коммунальных услуг.

2.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию ТСН в течение согласованного в пункте 10.1 настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему

Щучкин А.А. у.

содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности и в порядке, установленном настоящим Договором; предоставлять членам ТСН и лицам, на законном основании пользующимся помещениями Собственников в Многоквартирном доме, коммунальные услуги в соответствии с пунктами 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора; осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность в порядке, установленном настоящим Договором.

2.3. Основные характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Состав общего имущества Многоквартирного дома и его техническое состояние, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в Многоквартирном доме исходя из Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень услуг и работ, и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ), в соответствии с перечнем и периодичностью, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору (далее – Перечень услуг и работ), и последующими изменениями и дополнениями к нему услуг и работ, в том числе работ по текущему ремонту общего имущества, на основании актов осмотра общего имущества, в пределах стоимости таких услуг и работ, утвержденной общим собранием членов ТСН либо определенной в порядке, установленном настоящим Договором.

Работы и услуги, не включенные в Договор, оплачиваются Собственниками дополнительно.

3.1.3. Предоставлять Собственнику и лицам, на законном основании пользующимся его помещением в Многоквартирном доме (потребителям), коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу, а именно:

- а) холодное водоснабжение;**
- б) горячее водоснабжение;**
- в) водоотведение;**
- г) теплоснабжение (отопление);**
- д) электроснабжение;**

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника и лиц, на законном основании пользующихся помещением Собственника в Многоквартирном доме, заявки по телефонам, оперативно устранять причины аварийных ситуаций, а также выполнять заявки Собственников или

Исчерпан. А.А. Уф.

потребителей, в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Размещать сведения о своей деятельности в соответствии со Стандартом раскрытия информации о деятельности управляющих организаций, в течение срока действия настоящего Договора путем размещения информации в системе ГИС ЖКХ, а также на информационных стендах в помещении Управляющей организации и на сайте Управляющей организации: <https://novgorod71.ru/>.

3.1.6. Хранить переданную по акту приема-передачи техническую документацию на Многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. Постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению Многоквартирным домом базы данных, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.7. Осуществлять действия, направленные на выполнение работ и предоставление услуг по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, а именно:

3.1.7.1. Самостоятельно проводить выбор организаций, в том числе специализированных, для выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и заключать с ними договоры либо обеспечивать выполнение работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме самостоятельно, а также контролировать исполнение договорных обязательств указанными организациями.

3.1.7.2. Принимать, совместно с правлением ТСН, работы и услуги выполненные и оказанные по заключенным договорам.

3.1.7.3. Осуществлять подготовку Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.1.7.4. Согласовывать с Собственником, а в случае его отсутствия с лицами, на законном основании пользующимися его помещением в Многоквартирном доме, время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение устно либо посредством письменного уведомления о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ, продолжительность их проведения, номер телефона, по которому Собственник или лица, на законном основании пользующиеся его помещением в Многоквартирном доме, вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления, должность, фамилию, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ, а в случае аварийной ситуации предоставлять доступ в помещение сотрудникам аварийных служб незамедлительно.

3.1.8. Оформлять работы (услуги), оказываемые (проводимые) по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также неотложные непредвиденные услуги и работы, актами выполненных работ и направлять их председателю правления ТСН. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта выполненных работ указанное лицо обязано подписать его или направить мотивированный отказ от приемки работ (услуг). По истечении указанного срока, при отсутствии мотивированного отказа, работы (услуги) считаются принятыми.

3.1.9. Направлять своего представителя для составления акта по фактам причинения вреда имуществу Собственника (-ов), по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома ненадлежащего качества, непредставления коммунальных услуг и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.10. Осуществлять ввод в эксплуатацию установленного Собственником индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных ресурсов, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, и приступить к

Исх. № 11

осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги, исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1 (первого) числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.11. При наличии в Многоквартирном доме коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Представлять Собственнику по его требованию в течение 3 (трех) рабочих дней со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.12. Принимать от Собственников плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

3.1.13. Организовать и вести прием Собственников и лиц, на законном основании пользующихся помещением Собственника в Многоквартирном доме, по вопросам, касающимся данного Договора. Рассматривать их претензии, предложения, заявления и жалобы, вести их учет; принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в сроки, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.14. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения ТСН предложения о мероприятиях по энергосбережению, которые возможно проводить в Многоквартирном доме. Проводить и (или) обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенные решением членов правления ТСН, в том числе заключать энергосервисные договоры.

3.1.15. Представлять ТСН предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта, и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, при выборе ТСН в качестве способа формирования фонда капитального ремонта – формирование его на специальном счете.

3.1.16. Все обязательные услуги и работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме входящие в Минимальный перечень услуг и работ считаются предусмотренными в Договоре независимо от решения общего собрания правления ТСН, а выполнение неотложных услуг и работ, которые невозможно было предвидеть при заключении Договора, должно быть дополнительно компенсировано Собственниками.

О необходимости выполнения неотложных непредвиденных услуг и работ по их видам и объемам, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора, Управляющая организация обязана проинформировать Собственников в разумный срок, при возможности предварительного уведомления — до начала выполнения таких работ. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на досках объявлений, расположенных перед входами в подъезды Многоквартирного дома или иных оборудованных местах, определенных решением членов ТСН.

При выполнении неотложных непредвиденных услуг и работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, указанных в Приложениях №2 к настоящему Договору.

3.1.17. Информировать ТСН об изменении размера платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и

Игорь АА

(или) тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг путем размещения в платежном документе (квитанции) уведомления не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты выставления платежных документов (квитанций).

3.1.18. Представлять членам правления ТСН отчет об исполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за 15 (пятнадцать) дней до истечения срока его действия. Отчет предоставляется в письменной форме путем размещения отчета на досках объявлений, расположенных перед входами в подъезды Многоквартирного дома или иных оборудованных местах, определенных решением правления ТСН, а также на официальном сайте в системе ГИС ЖКХ, на официальном сайте Управляющей организации <https://novgorod71.ru/>. Одновременно письменная форма отчета хранится в помещении Управляющей организации. Отчет должен быть представлен Собственнику Управляющей организацией незамедлительно после предъявления соответствующего требования, для ознакомления в помещении Управляющей организации. Собственник или лицо, пользующееся его квартирой в Многоквартирном доме, имеет право изготовить за свой счет и своими силами копии предоставленных документов.

В отчете указывается соответствие фактического перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; а также порядок использования целевых средств Собственников на проведение ремонтных (в т.ч. непредвиденных) работ (услуг); информация о суммах, перечисленных Управляющей организацией в адрес поставщиков коммунальных ресурсов; информация о полученных доходах от использования общего имущества Собственников; информация о количестве обращений, поступивших в Управляющую организацию от Собственников, о количестве аварийных заявок, количестве проверок, проведенных контролирующими органами за прошедший год; отдельно отражается состояние платежной дисциплины Собственников: долг на начало отчетного периода, предъявленные к оплате суммы, поступившие от Собственников платежи, задолженность на конец отчетного периода.

3.1.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно (с учетом мнения правления ТСН) определять порядок, сроки и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Привлекать на основании агентского договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, ресурсоснабжающие организации, а также иных лиц в целях:

- снятия показаний коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов;
- начисления и сбора платы за коммунальные услуги, потребленные в жилых и нежилых помещениях, плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (ОДН);
- доставки платежных документов (квитанций) Собственникам за коммунальные услуги.

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

3.2.4. В установленном нормативно-правовыми актами Российской Федерации порядке, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также

Шушарин А.А. [подпись]

стоимости иных услуг и работ, которые составляют предмет Договора, и платы за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.5. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.6. Производить начисление размера платы за коммунальные услуги по нормативам потребления коммунальных услуг с применением повышающих коэффициентов, утвержденных органом исполнительной власти Тульской области, если Собственники, при наличии технической возможности установки коллективных (общедомовых), индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета используемых коммунальных ресурсов, не обеспечили в установленном порядке оснащение и (или) введение в эксплуатацию таких приборов учета, а также в иных случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.6.1. Производить расчет платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.04.2013 N 344), с учетом следующего: распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием членов ТСН в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.2.7. В случае обнаружения в ходе проверки недостоверности переданных Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, зафиксированных в акте проверки, а при их отсутствии - по нормативу потребления, исходя из фактического количества проживающих (в том числе временно).

3.2.8. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение, в заранее согласованное с ним дату и время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, находящегося в жилом или нежилом помещении, снятия показаний приборов учета коммунальных ресурсов, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а для ликвидации аварий - в любое время суток.

Требовать от Собственника полного возмещения ущерба и расходов, связанные с его устранением, возникших по его вине, в т.ч. в связи с не обеспечением допуска в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, работников аварийных служб для профилактического осмотра и проведения безотлагательных работ.

3.2.9. Проводить мероприятия по временному приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг в помещение Собственника, в случае неполной оплаты предоставленных коммунальных услуг, самостоятельно или совместно с ресурсоснабжающими

Шушун АА

организациями, в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Предъявлять стоимость работ по ограничению и повторному восстановлению предоставления коммунальных услуг к оплате Собственнику, в помещение которого приостанавливалась подача коммунальных услуг.

3.2.10. По запросу председателя и (или) членов Совета Многоквартирного дома (уполномоченного лица Собственников) предоставлять сведения о Собственниках, имеющих задолженность по оплате услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, и коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.11. Требовать от Собственника приведения в соответствии с проектной документацией внутренние инженерные сети, если проведенное переустройство помещения оказывает влияние на надлежащую работу и состояние инженерных систем, оборудования, конструктивных элементов в Многоквартирном доме.

3.2.12. Оказывать услуги и выполнять работы, не предусмотренные в составе Перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием Собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в Многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, пожарный надзор, Роспотребнадзор и др.), с последующем выставлением указанных расходов отдельной строкой в платежном документе, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на досках объявлений, расположенных перед входами в подъезды Многоквартирного дома или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников.

3.2.13. Оказывать услуги и выполнять работы по текущему ремонту (не входящего в Минимальный перечень услуг и работ) по согласованию с принятым Советом дома решением о проведении ремонта при наличии принятого ранее собственниками решения о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 7 части 6 статьи 161 ЖК РФ, настоящего Кодекса.

3.2.14. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и иного оборудования, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, по заявке Собственника, за дополнительную плату, в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом цен или согласованной Сторонами калькуляцией (сметой) в каждом отдельном случае.

3.2.15. Представлять интересы Собственников в контрольных и надзорных органах государственной власти, местного самоуправления, судебных инстанциях и третьими лицами по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом Многоквартирного дома.

3.2.16. Использовать безвозмездно помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.17. Размещать на платежных документах рекламу.

3.2.18. Представлять интересы Собственников по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях, в том числе судебных органах.

3.2.19. В случае, если Собственники помещений многоквартирного жилого дома не провели годовое общее собрание (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ) и не утвердили размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания имеет право увеличить

7
Ильин А.А.

размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества на уровень роста потребительских цен (не более 10 %), но не чаще 1 (одного) раза в год.

3.2.20. Требовать от Собственников предоставлять документы подтверждающие право собственности, кантатную информацию и паспортные данные. В случае смены собственника, в срок не превышающий 5 (пять) календарных дней, известить об этом Управляющую организацию с предоставлением правоустанавливающих документов и контактной информации.

3.2.21. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату по Договору, а также иные платежи, установленные решением общего собрания членов ТСН.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии в городе более 24 (двадцати четырех) часов.

В случае длительного отсутствия, перекрывать все отключающие устройства (первые запорно-регулирующие краны) на инженерных сетях холодной (горячей) воды, газа, расположенные в помещении Собственника, при условии, что их использование не оказывает влияние на подачу (потребление) коммунальных услуг в помещения других Собственников.

3.3.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования в Многоквартирном доме, коллективных (общедомовых), индивидуальных (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, незамедлительно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, при наличии возможности принять все доступные меры по их устранению.

3.3.4. Без согласования и без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющей организации:

- а) не производить никаких работ на механическом, электрическом, санитарно-техническом и ином оборудовании, являющемся общим имуществом в Многоквартирном доме;
- б) не производить перенос инженерных сетей;
- в) не нарушать и/или изменять имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, проектные схемы электроснабжения;
- г) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (суммарно, более 3 кВт), трехфазные токоприемники, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- д) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, не производить слив теплоносителя из системы отопления для бытовых нужд);

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

- а) не загромождать и не перекрывать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- б) не использовать пассажирские лифты для транспортировки крупногабаритных строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов;

Игорь А. С.

- в) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;
- г) не производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации. При наличии такого документа, информировать Управляющую организацию до начала проведения работ по переустройству и перепланировке помещения.
- д) бережно относиться к общедомовому имуществу, соблюдая нормы и требования эксплуатации.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней:

- а) сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов;
- б) сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с предоставлением документов, подтверждающих данный факт;
- в) сведения об изменении объемов потребления коммунальных ресурсов в нежилом помещении, с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств газо-, водо-, электро-, теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты;
- г) сведения об утрате (неисправности) комнатного, общего (квартирного) или индивидуального прибора учета коммунального ресурса.

3.3.7. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в принадлежащее ему помещение в случаях и в порядке, указанном в пункте 3.1.9.4 настоящего Договора.

В случае отсутствия непосредственного доступа к общедомовым инженерным сетям (трубопроводам) и запорной арматуре, своими силами и за свой счет осуществлять демонтаж ограждающих конструкций (элементов отделки в местах скрытого прохождения коммуникаций) в принадлежащем ему помещении, для возможности проведения аварийно - восстановительных работ.

3.3.8. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных, строительных отходов за свой счет, сверх платы за содержание общего имущества.

3.3.9. В порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, получать соответствующее решение правления ТСН на проведение работ, связанных с установкой оборудования внешних блоков кондиционеров, воздухопроводов системы вентиляции, прокладки сетей связи, силовых кабельных линий, индивидуальных антенн, размещения рекламных конструкций, вывесок, иного оборудования находящегося в собственности.

3.3.10. Для исполнения Договорных обязательств, Собственники по запросу Управляющей организации обязаны предоставить копии следующих документов (с предъявлением оригиналов для сверки): документа, подтверждающего право собственности (пользования) на помещение в Многоквартирном доме; документа, удостоверяющего личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения; сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки;

Шурина А.А.

документа, содержащего персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в том числе в части начисления платежей.

3.3.11. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных ресурсов ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации доступным способом (платежный документ, телефон, сеть Интернет и др.).

3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества, присутствовать при выполнении работ, оказании услуг Управляющей организацией, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, участвовать в приемке оказанных (выполненных) услуг (работ) в лице своих представителей (председателя правления ТСН, членов правления ТСН), знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренного настоящим Договором, 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 изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения, возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо недобросовестного исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета об исполнении настоящего Договора.

3.4.6. Осуществлять иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

4. Порядок изменения Перечня услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

4.1. Определенный в Договоре Перечень услуг и работ может быть изменен по соглашению Сторон.

4.2. Не подлежат пересмотру все обязательные услуги и работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме входящие в Минимальный перечень услуг и работ.

4.3. По результатам ежегодного осмотра элементов общего имущества в Многоквартирном доме и оценки их состояния на соответствие обязательным требованиям технических регламентов, Управляющая организация готовит предложение Собственникам по изменению Перечня услуг и

работ, условий их оказания и выполнения, а также размера и порядка их финансирования и направляет его председателю ТСН.

В течение 30 (тридцати) дней члены правления ТСН должны созвать и рассмотреть на общем собрании членов ТСН предложение Управляющей организации, утвердить его или направить в адрес Управляющей организации возражения по стоимости услуг и работ и(или) порядок (график) выполнения услуг и работ, а также свои предложения по их корректировке.

Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней разрабатывает новое предложение по стоимости заявленных Собственниками услуг и работ, с указанием порядка (графика) выполнения этих услуг и работ, и направляет свое предложение Собственникам на повторное утверждение.

Одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень услуг и работ, члены правления ТСН на общем собрании обязаны принять решение о порядке оплаты добавленных в Договор услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме:

- за счет изменения размера платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. При этом в соответствии с требованиями части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, размер платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен не чаще одного раза в год;

- за счет дополнительного внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации за услуги и работы, помимо основной платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

В случае если Собственники на общем собрании примут решение об изменении Перечня услуг и работ, но не примут решения о порядке оплаты таких услуг и работ в размере, предложенном Управляющей организацией, Управляющая организация вправе:

- исполнять прежний Перечень услуг и работ по Договору;
- вынести на рассмотрение общего собрания Собственников предложение о создании резерва на ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, предназначенного для накопления денежных средств до начала выполнения предложенных услуг и работ. Резерв на ремонт создается за счет внесения дополнительных целевых средств Собственников без изменения стоимости Договора. Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату оказания услуг и выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создавался резерв. Неизрасходованные средства резерва отражаются Управляющей организацией ежегодно в отчете об оказанных услугах и выполненных работах.

Изменение Перечня услуг и работ по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с председателем ТСН допускается при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов услуг и работ.

5. Цена Договора, порядок определения размера платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

5.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и по предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также стоимости иных услуг и работ, которые составляют предмет Договора, и платы за коммунальные услуги, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

5.2. Стоимость услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту

Исх. № 11

общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 5 к настоящему Договору, установлена на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол от 25.07.2020 года №3).

На момент вступления Договора в силу, в соответствии с пунктом 10.2 настоящего Договора, плата за содержание и ремонт общего имущества для каждого Собственника жилого и нежилого помещения, не включая стоимость коммунальных ресурсов потребленных при содержании общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в размере **21,89 (двадцать один) руб. 89 коп., в расчете на 1 (один) месяц и на 1 (один) кв. м. общей площади жилого помещения, и 22,89 (двадцать два) руб. 89 коп. в расчете на 1 (один) месяц и на 1 (один) кв. м. общей площади нежилого помещения**, принадлежащей Собственнику (далее – размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения), (НДС не облагается в связи с применением Управляющей организацией упрощенной системы налогообложения).

В случае перехода Управляющей организации на общую систему налогообложения, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников путем размещения сообщения на ее официальном сайте в сети Интернет, а стоимость работ и услуг по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в установленном размере будет включать НДС 20%. Стоимость коммунальных ресурсов, потребленных при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, определяется в соответствии с законодательством РФ.

5.3. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, устанавливается решением общего собрания членов ТСН с учетом предложения Управляющей организации, в следующем порядке:

5.3.1. Управляющая организация как инициатор изменения размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до окончания текущего года действия Договора, предоставляет председателю правления ТСН, а при его отсутствии размещает на досках объявлений, расположенных перед входами в подъезды Многоквартирного дома или иных оборудованных местах, определенных решением правления ТСН, предложение по изменению платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме на следующий год действия Договора.

5.3.2. Указанное предложение Управляющей организации является основанием для рассмотрения общим собранием членов ТСН вопроса об изменении на следующий год действия Договора в части размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

5.3.3. В случае если общее собрание членов ТСН до даты начала действия Договора в каждом последующем году, начиная со второго, Собственниками не проводилось или Собственники не приняли решение об установлении размера платы, либо Собственниками принято одностороннее решение об установлении платы без учета предложений Управляющей организации, то Управляющая организация, начиная с первого месяца каждого последующего года действия Договора, вправе в одностороннем порядке устанавливать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом коэффициента инфляции, действующего на указанный период, с повышением тарифа на сумму не более 10% от предыдущего размера.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения не содержит финансирования непредвиденных неотложных услуг и работ.

Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных услуг и работ, принятых председателем правления ТСН в порядке, определенном настоящим Договором, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, подлежат возмещению Собственниками. Расходы возмещаются

путем оплаты каждым Собственником стоимости выполненных непредвиденных неотложных услуг и работ соразмерно его доле в общем имуществе Многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, или до принятия иного решения на общем собрании Собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня услуг и работ в порядке, установленном настоящим Договором.

Перечень работ по текущему ремонту определяется Управляющей организацией с учетом мнения правления ТСН, исходя из их приоритета и планируемого объема финансирования на эти цели.

5.5. Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных услуг и работ должна быть доведена до Собственников путем размещения в платежном документе (квитанции) уведомления не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Многоквартирном доме Собственниками (нанимателями, арендаторами), участие в расчетах по которым принимает Управляющая организация, рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательством РФ порядке. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом исполнительной власти Тульской области в порядке, установленном федеральным законом (или органом местного самоуправления г. Тулы в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации).

5.6.1. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в Многоквартирном доме.

5.7. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и ОДН за коммунальные услуги, согласно нормативу – внесение платы Собственниками по платежным документам Управляющей организации (или представителя Управляющей организации (платежного агента) по расчетам с потребителями).

Порядок внесения платы за коммунальную услугу электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, вывоз ТКО – внесение платы Собственниками непосредственно ресурсоснабжающим организациям: АО «ТНС Энерго Тула», АО "Тулагорводоканал", ООО «Хартия» по платежным документам от указанных организаций.

5.8. Порядок определения объема предоставленной коммунальной услуги и размера платы за указанную коммунальную услугу осуществляется с применением цен (тарифов), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления.

5.9. Средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги, участие в расчетах по которым принимает Управляющая организация, с применением повышающих коэффициентов ("повышенных нормативов"), направляются Управляющей организацией на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг и в рамках обязанностей, возложенных Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в

отдельные законодательные акты Российской Федерации» после согласования с Собственниками.

Перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно, утверждается постановлением органа исполнительной власти г. Тулы.

5.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа государственной власти.

5.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.12. Плата за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги, участие в расчетах по которым принимает Управляющая организация, вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

5.13. Неиспользование Собственником своего помещения(-й) в Многоквартирном доме не является основанием невнесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием Собственника в помещении(-ях), размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальную услугу по отоплению.

5.14. В отношении муниципального жилищного фонда оплата за предоставляемые по Договору услуги и работы осуществляется в соответствии с нормами жилищного законодательства.

5.15. Собственники 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.

5.16. Уменьшение стоимости услуг по управлению Многоквартирным домом, работ по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организацией, не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких услуг и работ. Под экономией Управляющей организацией понимается разница между планово-договорной стоимостью услуг и работ, и суммой фактических затрат на оказание услуг и выполнение работ.

5.17. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению Сторон.

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.

6.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и за коммунальные услуги Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации.

Ильин А.А.

Федерации.

6.3. В случае несанкционированного подключения Собственника к внутридомовой инженерной системе, минуя индивидуальные, общие (квартирные) или комнатные приборы учета коммунальных ресурсов, Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу за расчетный период, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

6.4. Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу за расчетный период, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

а) потребления коммунальных услуг, с нарушением установленного Договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Собственника, выразившимся во вмешательстве в работу общего (квартирного) или индивидуального прибора учета;

б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) приборов учета коммунальных ресурсов или распределителей, за которые отвечают Собственники;

в) при иных действиях Собственников, в результате которых искажаются показания приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей;

г) оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета коммунальных ресурсов и (или) в случае сообщения Управляющей организации искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний более чем на 2 (два) ежемесячных размера платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения.

6.5. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий или бездействий Управляющей организации, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу Собственников, если он возник в результате:

- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий или противоправных действий Собственников и лиц, пользующихся помещениями Собственников;

- использования Собственниками помещений общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственником своих обязательств, установленных Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности предусмотреть вызвавшие эти аварии события (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.8. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силой (форс-мажорными обстоятельствами): ураган, наводнения, другие стихийные бедствия, иные обстоятельства, не зависящие от воли Сторон и, если такие обстоятельства,

непосредственно влияющие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.9. Собственник несет ответственность за сохранность установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов, пломб и достоверность снятия показаний с них.

7. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора.

7.1. Порядок приемки работ (услуг).

7.1.1. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы выполняемые Управляющей организацией в течение срока действия настоящего Договора, без подписания актов оказанных услуг и выполненных работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору подтверждением выполнения Управляющей организацией обязательств по Договору в полном объеме, при условии отсутствия оформленных актов оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

7.1.2. Собственники удостоверяют выполнение работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также неотложных непредвиденных услуг и работ, актами выполненных работ, оформляемых в двух экземплярах для каждой Стороны Договора. Акты выполненных работ направляются председателю правления ТСН в течение 3 (трех) рабочих дней после дня окончания выполнения работ (услуг) или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта выполненных работ указанное лицо обязано подписать его и возвратить один экземпляр Управляющей организации. В случае если по истечении указанного срока Управляющая организация не получила подписанные акты и не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми Собственниками.

7.2. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме составляется в соответствии с требованиями, прописанными в Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт.

7.3. Акт о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составляется в соответствии с требованиями, прописанными в Правилах предоставления коммунальных услуг.

7.4. Акт об отказе в допуске Управляющей организации к осмотру, оценке состояния и ремонту инженерного оборудования, относящегося к общедомовому имуществу Многоквартирного дома, расположенного в помещении Собственника, подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта — Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.

8. Особые условия.

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Стороны вправе в любое время без ущерба для иных разбирательств прибегнуть к процедуре урегулированию любого спора, возникающего из настоящего Договора или в связи с ним, с помощью процедуры медиации.

8.3. В целях обеспечения соблюдения закона и иных нормативных правовых актов, исполнения Договора члены ТСН дают согласие Управляющей организации осуществлять любое

Исх. № 11/2019

действие (операцию) или совокупность действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Перечень персональных данных:

- 1) фамилия, имя, отчество гражданина и проживающих с ним в помещении лиц, родственные отношения, год, месяц, дата и место рождения, адрес, номер телефона;
- 2) площадь, принадлежащего жилого (нежилого) помещения;
- 3) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 4) сведения о документе, подтверждающего право собственности (пользования) на помещение в Многоквартирном доме;
- 5) сведения о документе удостоверяющего личность физического лица (паспорт) либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - Собственника помещения;
- 6) сведения о наличии льгот, иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в том числе в части начисления платежей.

Обработка персональных данных Собственников помещений в Многоквартирном доме осуществляется с соблюдением принципов и правил, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

8.4. В случае уступки, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к Собственникам, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг, за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных.

8.5. В рамках осуществления контроля над исполнением обязанностей по настоящему Договору, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации Собственникам относящейся к организации финансово-хозяйственной деятельности (о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.), в соответствии с законодательством РФ о коммерческой тайне.

9. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора.

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

9.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

9.3. Если не менее чем за два месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о прекращении договора управления Многоквартирным домом, такой договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9.4. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается правлением ТСН в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются путем составления дополнительного письменного соглашения к настоящему Договору, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

Шурукин АА

9.5.1. В одностороннем порядке без обращения в суд:

а) в случае принятия правления ТСН решения о расторжении настоящего Договора и выборе иной управляющей организации или о выборе иного способа управления Многоквартирным домом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и протокола общего собрания членов ТСН, проведенного в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

б) при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях.

в) в период действия Договора, в случае принятия решения Управляющей организации решения о расторжении договора, она уведомляет об этом членов правления ТСН не менее чем за два месяца до предполагаемой даты расторжения Договора путем направления своего решения в письменном виде членам правления ТСН и указания своего решения в платежных документах (квитанциях), направляемых Собственникам.

9.5.2. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

При принятии Управляющей организацией решения о нежелании продлевать Договор, она уведомляет об этом членов правления ТСН не менее чем за два месяца до расторжения Договора путем указания своего решения в платежных документах (квитанциях), направляемых Собственникам и путем направления своего решения в письменном виде членам правления ТСН.

Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила Собственников о расторжении Договора.

9.5.3. По соглашению Сторон.

9.5.4. В случае исключения сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий Тульской области либо аннулирования лицензии со дня возникновения обязательств по управлению таким домом Управляющей организации, выбранной общим собранием Собственников.

9.5.5. В судебном порядке.

9.6. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ связанных с управлением, содержанием и ремонтом Многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных и иных услуг, предусмотренных Договором. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между собой.

10. Заключительные положения

10.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Председатель правления ТСН выступает в качестве Стороны Договора.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для Собственников, подлежит передаче председателю правления ТСН для хранения.

10.3. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех Приложений к нему, составлен на _____ листах, скреплен печатями Управляющей организации и ТСН, подписями руководителя Управляющей организации и председателя правления ТСН.

10.4. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и

Иванов А.А.

действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение №1. Состав и характеристика Многоквартирного дома.

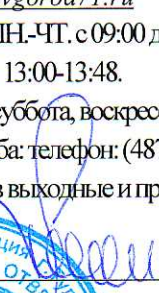
Приложение №2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с индивидуальным отоплением.

Приложение №3 Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования многоквартирного дома, между Собственником и Управляющей компанией

Приложение №4 Акт приема-передачи общего имущества МКД

Приложение №5 Размер платы за работы и услуги по управлению домом и содержанию его общего имущества.

12. Юридические адреса и подписи Сторон.

«Управляющая организация»: Общество с ограниченной ответственностью «Новый город» Юридический адрес: 300045, г. Тула, ул. Перекопская, д.1-А, пом 45 Почтовый адрес: 300045, г. Тула, ул. Перекопская, д.1-А, пом. 45 ИНН/КПП 7107502905/710701001 ОГРН 1077154008953 Р/с: 40702810816450000451 в Филиал № 3652 ВТБ (ПАО) г. Воронеж, к/с: 30101810545250000855 БИК 042007855 Тел.: 524-020, Факс: 570-310 e-mail: info@novgorod71.ru Режим работы: ПН.-ЧТ. с 09:00 до 18:00, ПТ. с 09:00 до 17:00, перерыв на обед: 13:00-13:48. Выходные дни: суббота, воскресенье. Аварийная служба: телефон: (4872) 56-54-54 ежедневно с 17:00 до 08:00, в выходные и праздничные дни — круглосуточно. Директор:  / Дорогов С.В. / 	Председатель правления ТСН: Ф.И.О. Щучкин Андрей Алексеевич Паспорт: серия 70 16 № 658272 Выдан: Отделением УФМС России по Тульской области в Привокзальном районе, 13.05.2016 г. Состоящий на регистрационном учете по адресу: Тульская область, пос. Косая гора, гор. Тула, ул. Генерала Горшкова, д. 14, кв. 17 Тел.: 8-905-622-31-10 ТСН «Дом образцового содержания» ОГРН 1207100009346 ИНН 71017136737/КПП 710701001 Юр. адрес: Тульская обл., г. Тула, ул. Н. Руднева, д. 57Б  / А.А. Щучкин / 
---	---



Состав и характеристика общего имущества многоквартирного дома

ул. Н. Руднева д. 57 Б

1. Год постройки – 2010 г.;
2. Фундамент (тип и материал) – сплошной;
3. Несущие стены (материал) – газосиликатные блоки с утеплением облицованы кирпичом;
4. Перекрытия (материал) – монолитные ж/б;
5. Крыша (материал кровли) – совмещенная рулонная
6. Ограждающие конструкции – ограждения лестничных маршей металлические с поручнем;
7. Помещения общего пользования и другие инженерные конструкции:
 - подъезд;
 - тамбуры;
 - технический этаж;
 - шахта выхода на крышу;
 - лестницы (марши), пожарные лестницы;
 - лестничные площадки;
 - входные площадки;
 - подсобные помещения;
 - технические помещения;
 - вестибюль;
8. Элементы благоустройства – тротуары, газоны, детская площадка;
9. Дымоход в котельной
10. Вентканалы;
11. Вентиляционная камера -1 шт.;
12. Тепловой пункт – 1 шт.;
13. Станция повышения давления:
 - повысительные насосы Vilo – 3 шт.;
 - шкаф управления Vilo – 2 шт.
14. Мусоропровод – 1 шт.;
15. Лифты Могилевлифтмаш (2 шт.);
16. Машинное отделение;
17. Общедомовые приборы учета: электроэнергия, вода;
18. Система АПС– 1 шт;

19. Котельная крышная:

Состав:

- узел учета газа;
- узел учета тепла;
- узел учета ХВ, потребленный на ГВ;
- установка химводоподготовки;
- повысительные насосы;
- насосы отопления;
- насосы ГВС;
- теплообменники на ГВС;
- аппаратура управления котлами и котельной;
- котлы:

1) Котел в сборе - 2 шт.

20. Наружный газопровод среднего давления до ГРПШ ($P=0,3$ МПа)

21. Газопровод от ГРПШ до котельной ($P=0,003$ МПа)

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с модульной котельной.

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Сроки исполнения
	Вид работ	
1	Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов общего имущества многоквартирного дома	
1.1	Кровля	
	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем ливнестоков	5 суток с момента обнаружения
	Удаление с крыш снега и наледи	по мере необходимости
	Прочистка мест засоров ливневой канализации	1 сутки
	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости
	Текущий ремонт отдельных мест кровельного покрытия и элементов кровельной системы	1 сутки
	Укрепление и текущий ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости
	Текущий ремонт слуховых окон и выходов на крышу	5 дней с момента обнаружения
	Восстановление отделки вентиляционных труб на чердаках и крышах зданий	по мере необходимости
1.2	Железобетонные перекрытия	
	Заделка швов и трещин	5 суток
1.3	Оконные и дверные заполнения	
	Замена разбитых стекол, ремонт и замена дверей вспомогательных помещений / при подготовке к осеннее – зимнему периоду/, являющихся общедомовым имуществом	3 суток, не реже 1 раза в год
	Текущий ремонт и укрепление входных дверей, являющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости
1.4	Лестницы, крыльца /зонты-козырьки/ над входами в подъезды, подвалы	
	Текущий ремонт отдельных участков в местах, являющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости
	Укрепление металлических перил	по мере необходимости
1.5	Внутренняя отделка	
	Восстановление отделки стен, потолков, полов	по мере необходимости, не чаще 1 раза в 5

	отдельными участками в подъездах, технических помещениях и других общедомовых вспомогательных помещений	лет
1.6	Проведение весенних и осенних осмотров	2 раза в год, с 15 марта по 15 мая и с 15 сентября по 15 ноября
1.7	Фундамент	
	Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов, отмостки, входов в подвалы	по мере необходимости
	Восстановление участков гидроизоляции фундаментов	по мере необходимости
1.8	Стены	
	Герметизация стыков стеновых панелей	согласно графика
	Заделка трещин, расшивка швов отдельных участков в кирпичных стенах	по мере необходимости
	Текущий ремонт и окраска цоколя	по мере необходимости, но не чаще 1 раз в 5 лет
2	Техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций жилых домов	
2.1	Сети центральной канализации	
	Текущий ремонт отдельных участков трубопроводов являющихся общедомовым имуществом	до 2 часов
	Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях	по мере необходимости
	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов общедомовых инженерных систем	до 2 часов
2.2	Сети отопления	
	Промывка и гидравлическое испытание систем центрального отопления жилого дома	1 раз в год
	Регулировка и контроль снятия параметров гидравлических и температурных режимов внутридомовых систем	ежедневно в период отопительного сезона
	Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальной услуги с составлением актов	в период отопительного сезона
	Восстановление и текущий ремонт теплоизоляции	по мере необходимости
	Проверка внутренних инженерных сетей на предмет утечек	Не реже 1 раза в неделю
	Замена отдельных участков трубопроводов и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости
	Выполнение работ по восстановлению герметизации вводов	по мере необходимости, не реже 1 раза в 5 лет
2.3	Сети централизованного холодного	

водоснабжения	
Регулировка, контроль и снятие параметров гидравлических режимов внутридомовых систем	по мере необходимости
Замена отдельных участков трубопроводов и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости
Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальной услуги с составлением актов	в течение года
Проверка внутренних инженерных сетей на предмет утечек	1 раз в неделю
Восстановление и текущий ремонт теплоизоляции	по мере необходимости
Проверка несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц и потребителей холодного водоснабжения	ежемесячно
Текущий ремонт и техническое обслуживание насосного оборудования / в ж/домах с повысительной насосной станцией/	по мере необходимости, не реже 1 раза в 6 месяцев
Выполнение работ по восстановлению герметизации вводов	по мере необходимости, не реже 1 раза в 5 лет
2.4 Сети горячего водоснабжения	
Регулировка, контроль и снятие параметров гидравлических режимов внутридомовых систем	по мере необходимости
Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальной услуги с составлением актов	ежемесячно
Проверка несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц и потребителей горячего водоснабжения	ежемесячно
Проверка внутренних инженерных сетей на предмет утечек	1 раз в неделю
Замена отдельных участков трубопроводов и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости
Восстановление и текущий ремонт теплоизоляции	по мере необходимости
Выполнение работ по восстановлению герметизации вводов	по мере необходимости, не реже 1 раза в 5 лет
2.5 Модульная котельная	
Плановое/ внеплановое техническое обслуживание	по мере необходимости, не реже 1 раза в месяц
Аварийное техническое обслуживание	круглосуточно
Страхование ОПО (крышной котельной)	1 раз в год
2.6 Сети электроснабжения с внешним электрооборудованием	
Восстановление работоспособности электроснабжения здания	1 сутки
Электротехнические измерения	2 раз в год
Осмотр и профилактический ремонт ВРУ,	ежемесячно

	электрооборудования, с подтяжкой контактных соединений распределительных сетей в местах, относящихся к общедомовому имуществу	
	Замена электрооборудования ВРУ, автоматических выключателей, плавких вставок, вставкодержателей, электропатронов, относящихся к общедомовому имуществу	при выходе из строя
	Замена электроламп, относящихся к общедомовому имуществу	по мере необходимости
	Снятие показаний общедомовых приборов учета электроэнергии	ежемесячно
2.7	Аварийное, техническое обслуживание и ремонт систем газораспределения и газопотребления котельной	ежемесячно
2.8	Дома без дымоходов	
	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах в помещениях с газовым оборудованием или электроплитами, исправности оголовков с регистрацией результатов	1 раз в год
	Укрепление оголовков вентиляционных труб	по мере необходимости
	Очистка и устранение завалов вентканалов в помещениях с газовым оборудованием или электроплитами	по мере необходимости
3.0	Аварийное обслуживание ежедневно с 18.00 до 09.00, выходные - круглосуточно	56-54-54
	Локализация повреждений аварийного характера на внутридомовых системах канализации, холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения	в течение 3-х часов с момента поступления заявки
3.1	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилого дома и придомовой территории	
3.2	Уборка и благоустройство придомовой территории: Зимняя уборка	
	Очистка от снега и наледи территорий с асфальтовым покрытием, ступеней площадок перед входом в подъезд	ежедневно
	Посыпка пескосмесью территорий проездов, пешеходных тротуаров и дорожек	по мере необходимости
3.3	Уборка и благоустройство придомовой территории: Летняя уборка	
	Подметание территорий с асфальтовым покрытием	ежедневно
	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	ежедневно
3.4	Другие работы по благоустройству	
	Окос травы и сорной растительности на газонах придомовой территории	3 раза в год (летний период)
	Удаление поросли	1 раз в год
3.6	Дератизация	
	Проведение дератизационных мероприятий в	1 раз в месяц

	местах, относящихся к общедомовым	
4	Система автоматической пожарной сигнализации МОП: Комплексное техническое обслуживание и текущий ремонт	1 раз в месяц (аварийное обслуживание – ежедневно)
5	Иные услуги	
5.1	Обработка платежей за ЖКУ	
	Оформление карточек паспортного стола	от 1-го до 3-х дней
	Оформление лицевого счета, изменений на лицевом счете	в день обращения
	Интегрированная обработка ЖКУ	
	Выдача справок о составе семьи, об отсутствии задолженности по оплате ЖКУ, справок по нежилым помещениям	от 1-го до 3-х дней
	Печать и доставка квитанций по оплате ЖКУ	1 раз в месяц
6.	Уборка МОП	1) Влажная уборка с 1 по 12 эт. – 4 раза в месяц 2) Влажная уборка пожарной лестницы – 1 раз в месяц.
7.	Лифтовое оборудование	
	Аварийное обслуживание лифтового оборудования	круглосуточно
	Техническое обслуживание лифтового оборудования	По мере необходимости (не реже 1 раза в месяц)
	Техническое освидетельствование, страхование лифтового оборудования	1 раз в год

Акт

разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования многоквартирного дома, между Собственником и Управляющей компанией

- Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

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

- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;

- на системах отопления - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов;

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

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

- на системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ) - подводу к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая компания, остальное, включая автономные извещатели, обслуживает Собственник;

- на системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ) - точка присоединения квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает организация, обслуживающая ПЗУ, остальное - Собственник.

Исх. № 27
Исх. № 27