

4.4.3. На основании решения общего собрания собственников помещений в МКД Собственники вносят плату за все коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в МКД) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Собственниками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед РСО, которые отвечают перед Собственниками за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

5. Ответственность Сторон

5.1. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных настоящим договором, они несут предусмотренную законодательством ответственность, в том числе по возмещению имущественного вреда, перед УК и имуществом и морального вреда перед третьими лицами за все возникшие в результате этого последствия.

5.2. УК освобождается от ответственности в случае, если на основании акта осмотра общего имущества МКД, составленного УК, и установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества по предложению УК о видах работ, их стоимости и сроках выполнения Собственниками не принято решение о проведении капитального ремонта общего имущества МКД.

6. Срок действия договора

6.1. Договор заключается сроком на три года и действует на отношения сторон, возникшие с 01.06.2021г.

6.2. Изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

6.3. Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД, если УК не выполнит условий настоящего договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

6.4. При отсутствии заявления одной из сторон на расторжение Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. Порядок и формы осуществления контроля исполнения обязательств УК

7.1. УК обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения в МКД в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления МКД.

7.2. Собственники помещений не вправе требовать от УК предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность УК.

8. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Управляющая компания:

ООО «Инициатива»
170904, г. Тверь, ул. Саловая (Сахарово),
дом 7, оф. 25, тел. 75-24-54
ИНН 6952030909
КПП 695201001
ОГРН 1116952072247
Р/с 40702 81081 90000 01059 в
Тверском РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
к/с 30101 81060 00600 00795
БИК 042809795 2030909

Собственник:

Романов А.Т.
170904, г. Тверь, ул. 1-ая Силикатная,
дом 3 кв. № 23 № _____
паспорт серия _____ № _____
к/с выдан _____
дата выдачи 29.06.2014
телефон 8900104337

Директор ООО «Инициатива»

М.П. Матвеева

Александр Романов А.Т.
(подпись) Романов А.Т.
(фамилия, инициалы)

Договор управления № 1/21

многоквартирным домом № 3 по ул. 1-ая Силикатная, г. Тверь

город Тверь

от 01 июня 2021

г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инициатива», именуемое в дальнейшем «УК», в лице директора Матвеевой Раисы Мухомотовны, действующего на основании Устава,

и Романов Александр Романович

именуемый (ые) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили Договор управления многоквартирным домом (далее – МКД) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании:

1.1.1. Жилищного кодекса РФ с учетом требований Постановлений Правительства РФ: от 06.05.2011 № 354; от 13.08.06 № 491; от 14.02.2012 № 124; от 28.03.2012 № 253; от 21.01.2006 № 25; от 23.09.2010 № 731; от 21.07.2008 № 549; от 10.02.1997 № 155; Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 и других законодательных актов РФ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников в МКД.

2. Предмет договора

2.1. На основании договора УК за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1) в доме, предоставлять услуги по подаче коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. УК принимает на себя обязательства по управлению переданным ей МКД в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

2.3. Собственник обязуется оплатить выполненные работы в сроки, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД (Приложения № 2 и 3).

3.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных услуг для содержания общего имущества, и вносить расходы на их приобретение в квитанцию управляющей компании.

3.1.3. Распределять сверхнормативный объем коммунальных услуг для содержания общего имущества между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

3.1.4. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации.

3.1.5. Осуществлять начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги путем выставления платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг. При этом, заключая настоящий договор, собственники помещений дают согласие на передачу и обработку персональных данных третьим лицам в случаях, указанных в настоящем договоре.

3.1.6. Осуществлять перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Не допускается изменение 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.

3.1.7. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме состоит из трех видов отдельных строк:

- 1) платы за содержание жилого помещения, в том числе платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взноса на капитальный ремонт;
- 3) платы за коммунальные услуги, потребляемые для содержания общего имущества (СОИ).

4.2. Плата за содержание жилого помещения.

4.2.1. Плата за услуги по содержанию жилого помещения в рамках Договора на момент его заключения указана в Таблице 1 и составляет:

№	Наименование видов работ	Общая площадь – 3838,70 кв.м.	
		в т.ч. жилых помещений - 3492,00 кв.м.; нежилых помещений - 346,7 кв.м.	На 1 кв.м. в месяц, руб.
Услуги, оказываемые Управляющей компанией			
1	Услуги и работы по управлению МКД		4,39
2	Содержание общего имущества МКД		8,30
2.1.	содержание подвала, чердака, крыши, подвеса, уборка л/лесток, дератизация, дезинфекция		1,36
2.2.	содержание придомовой территории, в т.ч. уборка придомовой территории, восстановление объектов благоустройства придомовой территории		1,90
2.3.	содержание инженерных коммуникаций и технических устройств, в том числе аварийно-техническое обслуживание		4,30
2.4.	содержание конструктивных элементов и фасадов МКД, подготовка к сезонной эксплуатации		0,74
3	Текущий ремонт общего имущества МКД		1,21
		Итого по разделам УК:	13,90
Услуги, оказываемые сторонними организациями-поставщиками согласно тарифам по договорам			
1	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования ВДГО		0,60
		Итого по отдельным договорам:	0,60
		ВСЕГО:	14,50

Таблица 1.

При этом стоимость услуг в части, оказываемой сторонними специализированными организациями, в течение срока действия Договора может меняться в соответствии с тарифами на услуги, данных организацией.

4.2.2. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на один год и подлежит обязательному пересмотру Собственниками.

4.2.3. В случае принятия общим собранием Собственников решения о выполнении мероприятий по текущему ремонту, они оплачиваются пропорционально доле в общей площади жилья и включаются в смета-квнтации управляющей организации.

4.2.4. Размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в соответствии с Разделом IX Жилищного кодекса РФ, Законом Тверской области от 28.06.2013 № 43-30 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области» и принятыми в их исполнение нормативными правовыми актами субъекта РФ – Тверской области.

4.2.5. В случае несостоявшегося Собственниками на общем собрании размера платы за содержание жилого помещения в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (в т.ч. минимального перечня услуг и работ, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, постановления Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170), УК обязана произвести необходимые работы с последующим возмещением стоимости их выполнения с Собственников.

4.2.6. УК обязана информировать в письменной форме Собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере.

4.4. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных УК не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.2. Невостановление Собственниками помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.2. Взыскивать в судебном порядке с собственников (наимателей) жилых помещений задолженность по оплате жилищных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором.

3.2.3. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей УК (в том числе работников аварийных служб).

3.2.4. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

3.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Заключить прямые договоры о предоставлении всех коммунальных услуг в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ и оказания услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственниками и ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.3.2. Поддерживать надлежащее им помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет текущий ремонт помещения, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в МКД.

3.3.3. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений либо общему имуществу в МКД.

3.3.4. Своевременно вносить плату за жилищно-коммунальные услуги. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить УК пени. С 31-го по 90-й день просрочки пени устанавливается на уровне 1/300 ставки рефинансирования, с 91-го дня - 1/130 ставки рефинансирования.

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

3.3.6. На основании акта осмотра общего имущества МКД, составленного УК, и установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества, по предложению УК о видах работ, их стоимости и срока выполнения принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта.

3.3.7. Информировать УК об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, а также предоставлять в УК копии правоустанавливающих документов на квартиру.

3.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.3.9. Руководствоваться инструкцией по эксплуатации квартиры (помещений) и общедомового имущества объекта капитального строительства.

3.4. Собственник обязуется:

3.4.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.2. Обеспечивать выполнение всеми собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.4.3. Обеспечивать своевременное и в полном объеме внесение собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме платы по настоящему договору.

3.4.4. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.5. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.4.6. При неиспользовании помещений собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации их контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.4.7. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ,
ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

№ п/л	Место проведения работ	Перечень работ
1	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы
2	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов
3	Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска
4	Крыши	Ремонт и устранение протечек отдельных участков мягкой кровли
5	Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений
6	Межквартирные перегородки	Усиление, смена, заделка отдельных участков
7	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов
8	Полы	Замена, восстановление отдельных участков
9	Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях
10	Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления
11	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения
12	Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности устройств и приборов, кроме электроплит
13	Вентиляция	Восстановление работоспособности внутридомовой естественной системы вентиляции
14	Специальные общедомовые технические устройства (при наличии)	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами
15	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление отдельных элементов отмосток, ограждений и оборудования хозяйственных площадок и площадок для отдыха (при наличии)

Состав общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, кладовки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме;
 - крыши;
 - отражающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные отражающие несущие конструкции);
 - отражающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные отражающие несущие конструкции);
 - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
 - земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 - иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома.
- Между общим имуществом многоквартирного дома и внутриквартирными инженерными коммуникациями устанавливаются следующие границы:

Границы эксплуатационной ответственности Сторон

Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения
1. Стойки горячего и холодного водоснабжения, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и санитарно-техническое оборудование в квартире
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками	3. Внутриквартирные трубопроводы, канализации от раструба или тройника общего стояка
4. Стойки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке	4. Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления
5. Внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений, входной двери в помещение (квартиру)	5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру)

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Устранение значительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:

- регулировка трехходовых кранов;
 - смена прокладок в водопроводных кранах;
 - уплотнение стонов;
 - устранение засоров;
 - навивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - мелкий ремонт теплоизоляции;
 - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
 - разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек;
 - очистка от накипи запорной арматуры.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Проверка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.

6. Устранение значительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:

- смена и ремонт выключателей, замена перегоревших лампочек;
 - мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Промазка мастики гребней и свисшей в местах протечек кровли.
9. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
10. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
11. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
12. Уборка общих помещений в многоквартирном доме.
13. Удаление с крыш снега и наледей.
14. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

15. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества и переданного на обслуживание.

16. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в

осенне-зимний период:

- утепление чердачных перекрытий (при наличии);
- утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях (при наличии);
- укрепление и ремонт парапетных ограждений (при наличии);
- проверка исправности слуховых окон и жалюзи (при наличии);
- изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках (при наличии);

- ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;

- утепление бойлеров (при наличии);
 - замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;
 - проверка состояния продухов в полах зданий;
 - ремонт и утепление наружных водоразборных кранов (при наличии).
17. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:
- укрепление водосточных труб, колен, воронок;
 - снятие пружин (при наличии) на входных дверях в подъезды;
 - ремонт участков просевшей отмостки.

18. Санитарное содержание придомовых территорий:

- 18.1. Уборка в зимний период – подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;
 - подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в двое суток;
 - очистка урн от мусора (при наличии) – 1 раз в двое суток;
 - уборка контейнерных площадок (при наличии) – 1 раз в сутки.
- 18.2. Уборка в теплый период:
- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в двое суток;

- очистка урн от мусора (при наличии) – 1 раз в двое суток;

- уборка газонов – 1 раз в двое суток;

- выкашивание газонов – 2-3 раза в сезон;

- уборка контейнерных площадок (при наличии) – 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

19. Санитарное содержание лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;

19.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей – 1 раза в неделю;

19.2. Мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;

19.3. Мытье окон в подъездах – 2 раза в год;

19.4. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботоочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;

19.5. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 2 раза в год.