

**ДОГОВОР № 06-05-П-28-А
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.**

г. Тула

«06»мая 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛЦЕНТР», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Душанкиной Елены Вячеславовны, действующего на основании лицензии № 000158 от 07.09.2015 г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной государственной жилищной инспекцией Тульской области, на основании решения лицензионной комиссии Тульской области от 04.09.2015 г. № 3/14, и Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 300041, г. Тула, ул. Пушкинская, д. 28-А (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), именуемые в дальнейшем «Собственник», в лице председателя Совета многоквартирного дома Сыромкиной Натальи Ивановны, действующего по поручению, от имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол № б/н от 03.05.2022 г.), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол № б/н от 03.05.2022 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

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, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тула, ул. Пушкинская, д. 28-А, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого оказываются услуги и выполняются работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, определен техническим паспортом на жилой дом (кроме наружных инженерных сетей), земельный участок определен кадастровым паспортом.

2.4. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений в многоквартирном доме.

2.5. Уполномоченными представителями Собственника являются председатель и члены совета Многоквартирного дома.

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 Собственника

- 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.
- 3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением к настоящему Договору за счет платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме. Работы и услуги, не включенные в данный перечень работ (услуг), оплачиваются дополнительно.
- 3.1.3. Предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме;
- 3.1.4. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в Многоквартирном доме в случае, предусмотренном статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 3.1.5. Принимать от собственников помещений в Многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- 3.1.6. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме
- 3.1.7. 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, устранять аварии, а также выполнять их заявки в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 3.1.8. Обеспечить Собственника и лиц, на законном основании пользующихся помещением Собственника в Многоквартирном доме, информацией об Управляющей организации, о телефонах аварийных служб и об иных сведениях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, путем размещения сведений на информационных стендах в помещении Управляющей организации, на сайте Управляющей организации: <http://zhilcentr-tula.ru> и на информационных табличках, размещаемых на подъездах Многоквартирного дома.
- 3.1.9. Хранить и 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.
- 3.1.10. Осуществлять действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении к настоящему Договору, а именно:
- 3.1.10.1. Проводить выбор организаций, в том числе специализированных, для выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и заключать с ними договора либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме самостоятельно, а также

контролировать исполнение договорных обязательств указанными организациями.

3.1.10.2. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам.

3.1.10.3. Осуществлять подготовку Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.1.10.4. Согласовывать с Собственником, а в случае его отсутствия с лицами, на законном основании пользующимися его помещением в Многоквартирном доме, устно время доступа в помещение либо направлять ему письменное уведомление о проведении плановых технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены не позднее чем за 3 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 рабочих дней со дня получения уведомления, должность, фамилию, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.11. Оформлять работы (услуги), оказываемые (выполняемые) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, актами выполненных работ (оказанных услуг) и направлять их председателю и (или) членам совета Многоквартирного дома ежемесячно. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта выполненных работ (оказанных услуг) указанные лица обязаны подписать его или направить мотивированный отказ от приемки работ (оказанных услуг). По истечении указанного срока, при отсутствии мотивированного отказа, акт выполненных работ (оказанных услуг) считается принятым в редакции Управляющей организации.

3.1.12. Принимать от Собственника плату за содержание жилого/нежилого помещения. Принимать от нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, плату за содержание жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

3.1.13. Организовать и вести прием Собственника 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 установленные сроки.

3.1.14. При необходимости, направлять Собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме с предложениями об оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.15. Информировать в письменной форме Собственника помещения в Многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание жилого/нежилого помещения не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.

3.1.16. Представлять отчет об исполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала года за предыдущий год, в котором Управляющая организация осуществляла управление Многоквартирным домом.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилья.

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

3.2.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещении Собственника, согласовав с ним дату и время таких осмотров.

3.2.5. По запросу председателя и (или) членов совета Многоквартирного дома предоставлять сведения о Собственниках помещений в Многоквартирном доме, имеющих задолженность по внесению платы за содержание жилого/нежилого помещения.

3.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого/нежилого помещения.

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 к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на механическом, электрическом, санитарно-техническом и ином оборудовании, являющемся общим имуществом в Многоквартирном доме, без согласования последних с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

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

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации);

д) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней:

а) сведения о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате жилья с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств - в течение трех рабочих дней с момента таких изменений;

б) сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность по внесению платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с предоставлением документов, подтверждающих данный факт;

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом и нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Для исполнения договорных обязательств Собственник по запросу Управляющей организации обязан 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; документа, содержащего персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

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

3.4. Собственник имеет 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, а именно: председателя и (или) членов совета Многоквартирного дома, знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации 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.

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

3.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. Цена Договора, плата за содержание жилого/нежилого помещения и плата за коммунальные услуги, порядок внесения такой платы.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание жилого/нежилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, которые обязан оплатить Собственник помещения в Многоквартирном доме Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

4.2. Плата за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, устанавливается на 2022 год в размере 20 рублей 60 копеек (плата за услуги, работы по управлению МКД за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД-19 рублей 50 копеек, Содержание ОИ- 01 рубль 10 копеек), на 2023 год в размере 22 рубля 10 копеек (плата за услуги, работы по управлению МКД за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД-21 рубль 00 копеек, Содержание ОИ- 01 рубль 10 копеек) копейки в расчете на 1 кв. м. общей площади помещения собственника(ов) в месяц. С 2024 года с ежегодным индексированием, а так же за холодную воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

По истечении года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников цен (тарифов) на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме цены (тарифы) за указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен (тарифов) в соответствии с изменением с уровнем потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен». При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов) не осуществляется.

4.3. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого/нежилого помещения в Многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, определяется в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации либо с изменениями в технической документации. Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. С 01.09.2022г. (изм. в ПП РФ №354) размер расходов на оплату коммунальных, ресурсов потребляемых при использовании и содержании общего имущества, определить исходя из объема их потребления, определяемого по показаниям общедомового прибора учета (по фактическому потреблению).

4.4. Коммунальные услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению (теплоснабжению), по обращению с твердыми коммунальными отходами предоставляются Собственникам помещений в Многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в Многоквартирном доме ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым Собственником помещения в Многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Плата за коммунальные услуги, указанные в пункте 4.4. настоящего Договора, вносится Собственниками помещений в Многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме соответствующей ресурсоснабжающей организации и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.5. Внесенная Собственником плата за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, учитывается на лицевом счете Многоквартирного дома и используется для выполнения (оказания) работ (услуг) согласно

приложению к настоящему Договору.

4.6. Плата за содержание жилого/нежилого помещения вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание жилого/нежилого помещения вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежного документа, представляемого Собственнику Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Управляющая организация вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений и взимать плату за содержание жилого/нежилого помещения при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

При привлечении Управляющей организацией представителей для осуществления расчетов с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, собственниками жилых помещений и взимания платы за жилое/нежилое помещение согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

4.9. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого/нежилого помещения.

Порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета коммунального ресурса, установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

4.10. Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

5. Ответственность Сторон.

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание жилого/нежилого помещения Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме, возникший в результате виновных действий или бездействий Управляющей организации, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора.

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

6.2. 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. Особые условия.

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

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

Собственник помещения дает согласие свободно, своей волей и в своем интересе Управляющей организации осуществлять любое 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.

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

8.1. Настоящий Договор заключен на 1 (один) год и вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий Тульской области в связи с заключением договора управления таким домом.

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

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

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.3.1. В одностороннем порядке без обращения в суд:

а) в случае принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме 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 30 дней до расторжения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и протокола общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позднее, чем за 30 дней до предполагаемого срока расторжения Договора, путем уведомления в письменной форме председателя совета Многоквартирного дома;

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

8.3.2. По соглашению Сторон.


8.3.3. В судебном порядке.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между собой.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Приложение к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

Приложение: перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тула, ул. Пушкинская, д.28-А на 5 листах.

9. Юридические адреса и подписи Сторон.

<p>«Управляющая организация»: Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛЦЕНТР» Юридический адрес: 300028, г.Тула, ул.Седова, д.27, оф.02 Фактический адрес: 300028, г.Тула, ул.Седова, д.27, оф.4 ОГРН 1157154015700, ИНН 7107107609, КПП 710401001 Р/с 40702810566000006825 в Тульское отделение №8604 ПАО Сбербанк БИК 047003608 К/с 30101810300000000608 Телефон/факс: +7 (4872) 25-00-25 Генеральный директор  _____/Е.В. Душанкина/</p>	<p>«Собственник»: Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 300041, г. Тула, ул. Пушкинская, д. 28-А, в лице председателя Совета многоквартирного дома Сыромкиной Натальи Ивановны паспорт: серия _____ № _____ выдан _____ _____ действующего по поручению, от имени и в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме, на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол № б/н от 03.05.2022 г.) Председатель Совета Многоквартирного дома  _____/Н.И.Сыромкина/</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общему имуществу
в многоквартирном доме по адресу: ул. г. Тула, ул. Пушкинская, д.28-а**

Приложение №1
к договору № 06-05-П-28-А управления
многоквартирным домом от 06.05.2022г.

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента \ вид работ	Сроки исполнения	20руб.60 коп.** с 2022 года	22руб.10 коп.** с 2023 года
1	Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов общего имущества МКД		5,26	5,67
1.1	Кровля			
	Текущий ремонт отдельных мест кровельного покрытия	1 сутки		
	Укрепление и текущий ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости		
	Удаление с крыш снега и наледей	при наличии, но не реже, чем раз в два дня		
	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости		
	Восстановление отделки дымоветилиционных труб на чердаках и крышах зданий	по мере необходимости		
	Восстановление дефлекторов над вентиляционными трубами	по мере необходимости		
1.2	Оконные и дверные заполнения			
	Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений (при подготовке к осенне-зимнему периоду), являющихся общедомовым имуществом	3 суток, не чаще 1 раза в год		
	Текущий ремонт и укрепление входных деревянных дверей, являющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости		
1.3	Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей			
	Текущий ремонт отдельных участков в местах, являющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости		
	Укрепление металлических перил	по мере необходимости		
	Восстановление вентиляционных продухов	по мере необходимости		
1.4	Внутренняя отделка			
	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях	по мере необходимости, не чаще 1 раза в 5 лет		
1.5	Конструктивные элементы			
	Работы по поддержанию конструктивных элементов общедомового имущества дома в исправном состоянии (окна, дверные заполнения, козырьки над входами, восстановление отделки стен)	по мере необходимости		
1.6	Проведение весенних и осенних осмотров			
	Проведение весенних и осенних осмотров			
1.7	Фундамент			
		с 15 марта по 15 мая и с 15 сентября по 15 ноября		

	Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов, отстойки и входов в подвалы	по мере необходимости		
	Восстановление участков гидроизоляции фундаментов	по мере необходимости		
	Текущий ремонт прямиков	по мере необходимости		
1.8	Стены			
	Заделка трещин, расшивка швов отдельных участков стен	по мере необходимости		
	Текущий ремонт и окраска, в том числе покоса	по мере необходимости		
2	Техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций МКД	по мере необходимости		
2.1	Сети центральной канализации			
	Текущий ремонт отдельных участков трубопроводов, являющихся общедомовым имуществом	до 2-х часов		4,68
	Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях	по мере необходимости		
	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов общедомовых инженерных систем	до 2-х часов		
	Прочистка труб канализации, относящихся к общедомовому имуществу	по мере необходимости		
2.2	Сети централизованного отопления без элеватора и без циркуляционного насоса			
	Устранение течи в трубопроводах	до 2-х часов, в зависимости от T ⁰ С нар. воздуха		
	Промывка и гидравлическое испытание систем центрального отопления жилых домов	1 раз в год		
	Замена отдельных участков трубопроводов и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости		
	Текущий ремонт	по мере необходимости		
	Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальной услуги с составлением акта	в период отопительного сезона		
	Регулировка и контроль снятия параметров гидравлических и температурных режимов внутридомовых систем	ежедневно, в период отопительного сезона		
	Восстановление и текущий ремонт теплоизоляции	не чаще 2-х раз в год		
	Выполнение работ по восстановлению герметизации вводов	по мере необходимости, не реже 1 раза в 5 лет		
	Проверка внутренних инженерных систем на предмет утечек	1 раз в неделю		
	Проверка несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц, потребителей тепловой энергии	ежемесячно		
	Следить за отключениями коммунальной услуги, составлять акты по всем остановкам, при непредоставлении коммунальной услуги	ежедневно		
	Производить ремонтные работы с прекращением предоставления услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. За превышение времени остановок коммунальной услуги производить перерасчет населению за счет собственных средств	4 часа, не более 8 часов в месяц суммарно		
	Отключение подачи центрального отопления на многоквартирный дом для производства ремонтных работ внутриквартирных систем по заявлением собственников должно быть не чаще 1 раза в месяц с вывешиванием объявлений на подъездах, и в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.	не чаще 1 раза в месяц		
				5,04

2.3	Сети централизованного холодного водоснабжения без повысительного насоса			
	Устранение течи в трубопроводах	до 2-х часов		
	Замена отдельных участков трубопроводов и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости		
	Регулировка, контроль и снятие параметров гидравлических режимов внутридомовых систем	по мере необходимости		
	Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальной услуги с составлением актов	в течение года		
	Проверка внутренних инженерных систем на предмет утечек	1 раз в неделю		
	Проверка несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц, потребителей холодного водоснабжения	ежемесячно		
	Выполнение работ по восстановлению герметизации выводов	по мере необходимости		
	Следить за отключениями коммунальной услуги, составлять акты по всем остановкам, при непредоставлении коммунальной услуги	ежедневно		
	Производить ремонтные работы с прекращением предоставления услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. За превышение времени остановок коммунальной услуги производить перерасчет населению за счет собственных средств	4 часа, не более 8 часов в месяц суммарно		
2.4	Отключение подачи холодного водоснабжения на многоквартирный дом для производства ремонтных работ внутриквартирных систем по заявлениям собственников должно быть не чаще 1 раза в месяц с вывешиванием объявлений на подъездах, и в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.	не чаще 1 раза в месяц		
	Сети электроснабжения с ВРУ			
	Восстановление работоспособности электроснабжения здания	III категория надежности – 1 сутки, II категория надежности – 2 часа		
	Электротехнические измерения	1 раз в год		
	Организация работ по уравниванию потенциалов при обнаружении напряжения на металлических конструкциях	по мере необходимости		
	Проверка заземления ванн	по мере необходимости		
	Осмотр и профилактический ремонт ВРУ, электрических сетей с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, а также осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаках, в том числе, распречных и протяжных коробок и щитков с удалением из них влаги и ржавчины в местах, относящихся к общедомовому имуществу	ежеквартально		
	Замена электрооборудования ВРУ, этажных шкафов, автоматических выключателей, плавких вставок, вставкодержателей, относящихся к общедомовому имуществу	при выходе из строя		
	Осмотр и профилактический ремонт ВРУ с подтяжкой контактных соединений	ежеквартально		
	2.5 Работы по содержанию газового хозяйства			
Содействие проведению специализированной организацией технического обслуживания и ремонта наружных и внутренних газопроводов и сооружений на них	по мере необходимости			
Передача сведений специализированной организации о случаях выявления неисправности наружных и внутренних газопроводов и сооружений на них	немедленно со времени обнаружения			

	Согласование со специализированной организацией производства земляных работ и посадки насаждений вблизи трасс подземных газопроводов	по мере необходимости		
	Окраска внутренних и наружных газопроводов	по мере необходимости		
	Проверка уплотнения газовых вводов	по мере необходимости		
	Обеспечение устройств упоров на входных дверях подъездов многоквартирных домов с целью сохранности газовых вводов	по мере необходимости		
3	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории	по мере необходимости		
3.1	Уборка и очистка придомовой территории, территорий контейнерных площадок		3,90	4,20
	Подметание свежевывавшего снега толщиной до 2 см с территорий	по мере необходимости		
	Транспортировка пескосмеси от места складирования к месту посыпки			
	Посыпка песком территории			
	Очистка от уплотненного снега территорий с усовершенствованным покрытием	1,2 и 3 класса – 1 раз в день – 6 раз в неделю при появлении скользкости 1 и 2 класса – 1 раз в день- 6 раз в неделю		
	Очистка от наледи территорий	3 класса – 2 раза в день – 12 раз в неделю 1 и 2 класса – 1 раз в день- 6 раз в неделю		
	Сдвигание свежевывавшего снега толщиной более 2 см	3 класса – 2 раза в день – 12 раз в неделю 1 и 2 класса – 1 раз в день- 6 раз в неделю		
	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	3 класса – 2 раза в день – 12 раз в неделю 1 раз в день – 6 раз в неделю		
	Сметание снега со ступеней и площадок	1 раз в день – 6 раз в неделю		
	Подметание территорий с усовершенствованным покрытием	1 раз в день – 6 раз в неделю 1 и 2 класса – 1 раз в день- 6 раз в неделю		
	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора средней засоренности	3 класса – 2 раза в день – 12 раз в неделю		
	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора сильной засоренности	1 раз в день – 6 раз в неделю		
	Уборка газонов от случайного мусора	1 раз в день – 6 раз в неделю		
	Подметание территории в дни без снегопада (очистка вручную участков, недоступных для уборки машиной)	1 раз в день – 6 раз в неделю 1 и 2 класса – 1 раз в день- 6 раз в неделю		
	Перекидывание снега и скола на газоны и свободные участки территории	3 класса – 2 раза в день – 12 раз в неделю 1 раз в день – 6 раз в неделю		
3.2	Сбор и вывоз мусора не относящегося к ТКО.			
	Содержание контейнерной площадки (в случае наличия)			
3.3	Ремонт и восстановление разрушенных участков ограждений			
3.4	Другие работы по благоустройству	по мере необходимости		
	Завоз песка в песочницы в летнее время (при наличии песочницы)	1 раз в год		
	Стрижка газонов (окоп сорной растительности)	при достижении травой высоты более 15 см		

	Вырезка сухих ветвей, удаление поросли, обрезка кустарника	2 раза в год		
	Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями	по мере необходимости		
	Кронирование деревьев	по мере необходимости, в случае аварийного состояния деревьев		
	Изготовление и установка переходных мостиков для прохода жителей в случае подтопления придомовых территорий	по мере необходимости		
	Дезинсекция, дератизация помещений, выявляющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости		
	Организация работы дежурных бригад в выходные и праздничные дни для уборки закреплённых территорий в случае необходимости (снегопад, непредвиденные ситуации)	в случае необходимости, выходные и праздничные дни		
3.5	Уборка помещений общего пользования многоквартирных домов			
	Подметание пола на 1-ом этаже помещений общего пользования	1 раз в неделю		
	Подметание пола всех этажей	2 раза в месяц		
4	Влажная уборка ж/домов до 5-ти этажей (все этажи)	2 раза в месяц		
4.1	Иные услуги, в том числе услуги по управлению (накладные расходы 25%)			
	Прием платежей населения за жильё, собственников за нежилые помещения, коммунальные и другие услуги	ежедневно	5,66	6,09
4.2	Услуги паспортного стола			
	Оформление карточек паспортного учёта			
	Оформление лицевого счёта, изменений на лицевом счёте	от 1-го до 3-х дней		
	Интегрированная обработка ЖКУ	в день обращения		
	Выдача справок о составе семьи, об отсутствии задолженности по оплате ЖКУ, справок по нежилым помещениям	от 1-го до 3-х дней		
5	Содержание ОИ**			
Итого	Плата за содержание жилого помещения, с 01 июня 2022 года в размере 20 рублей 60 копеек (плата за услуги, работы по управлению МКД за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД-19 рублей 50 копеек, Содержание ОИ- 01 рубль 10 копеек), на 2023 год в размере 22 рубля 10 копеек (плата за услуги, работы по управлению МКД за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД-21 рубль 00 копеек, *Распределение денежных средств, в перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме является – условным. **Изменяется в соответствии с законодательством РФ		1,10	1,10