

Договор № 01/56Ч/19

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Чкалова, д. 56

г. Димитровград

«01» апреля 2019 года

Товарищество собственников жилья «Дом № 56» (ТСЖ «Дом № 56»), именуемое в дальнейшем «Собственники помещений», в лице **Председателя Правления Товарищества собственников жилья «Дом № 56» Галиева Айрата Минасхатовича**, действующего на основании Устава ТСЖ «Дом № 56», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управление Домами», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице **директора Коцюка Игоря Анатольевича**, действующего на основании Устава ООО «УправДом», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, заключили настоящий Договор № 01/56Ч/19 управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Чкалова, д. 56 (далее по тексту – «Договор») от «01» апреля 2019 года о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 147, ст. 153, ст. 155, п.3 ч. 2 ст. 161 и ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора одинаковы для всех Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, улица Чкалова, дом № 56 (далее – «Многokвартирный дом»), и общеобязательны для исполнения ими.

1.3. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, стандартом раскрытия информации о деятельности организации управляющей Многоквартирными домами, утверждённым постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

1.4. Управление Многоквартирным домом, осуществляемое Управляющей организацией, должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.5. Надлежащее содержание общего имущества Многоквартирного дома должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, об энергосбережении.

1.6. Надлежащее содержание общего имущества Многоквартирного дома должно обеспечивать соблюдение требований к надёжности и безопасности многоквартирного дома, безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, доступность пользования помещениями и иным общим имуществом, соблюдение прав и законных интересов собственников и иных лиц, постоянную готовность внутридомовых инженерных систем, приборов учёта и другого общего имущества к поставкам коммунальных ресурсов.

1.7. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги, необходимые для надлежащего содержания дома и соблюдения условий, указанных п. п. 1.4., 1.5. и 1.6. Договора,

должны осуществляться Управляющей организацией независимо от того, упоминаются ли они в настоящем Договоре.

1.8. Выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) вызванное обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, подлежат дополнительной компенсации собственниками помещений в Многоквартирном доме.

1.9. Управляющая организация, заключившая договор управления Многоквартирным домом обязана уведомить Государственную жилищную инспекцию Ульяновской области о начале своей деятельности.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а также лицам пользующимся помещением(ями) в Многоквартирном доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1) адрес Многоквартирного дома - Российская Федерация, Ульяновская область, город Димитровград, улица Чкалова, дом № 56;

2) инвентарный номер Многоквартирного дома (согласно техническому паспорту УОГУП БТИ) – 010754;

3) серия, тип постройки - индивидуальный проект;

4) год постройки - 2012 год;

5) этажность – 3 этажа;

6) количество квартир – 84 квартиры;

7) площадь помещений, входящих в состав общего имущества– 3 038, 72 м²;

8) общая площадь жилых помещений – 3 175 м²;

9) степень износа по данным государственного технического учета – 12,0 %;

10) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества – 7 803, 00 м²;

11) кадастровый номер земельного участка - 73:23:011107:119.

2.3. Цель заключения настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в Многоквартирном доме и пользующимся его помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора незамедлительно после его подписания.

3.1.2. Предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Предоставить информацию о стоимости работ (услуг) оказываемых управляющей организацией в том числе:

- описание каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

- стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 м² общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 м²

площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

3.1.4. Предоставить информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы с раскрытием следующих сведений:

- перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;

- тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены).

- тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

3.1.5. Приступить к управлению Многоквартирным домом начиная с «01» апреля 2019 года и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений, в соответствии с целью, указанной в пункте 2.3 настоящего Договора.

3.1.6. Оказывать Собственникам помещений услуги, по управлению и содержанию общего имущества, а также выполнять работы по его ремонту в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.7. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины Управляющей организации.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Собственников помещений заявки по телефону 8 (84235) 6-92-27, устранять аварии, выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.10. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников помещений на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

3.1.11. Информировать Собственников помещений и пользующихся их помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома:

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг - не позднее чем за 3 суток до начала перерыва,

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже предусмотренного приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором - в течение одних суток с момента обнаружения недостатков.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

- уведомить Собственников помещений и лиц, пользующихся их Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения;

- в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки.

3.1.14. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями Договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении с целью обеспечения коммунальными услугами Собственников помещений и пользующихся их помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц в объемах и качестве, определенных настоящим Договором.

3.1.15. Выдавать Собственникам помещений платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до первого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме Собственников помещений не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до указанного выше срока представления платежных документов.

3.1.16. По требованию Собственников помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.17. По требованию Собственников выдавать в день обращения справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.19. Не позднее трех календарных дней до проведения работ внутри помещения(й) Собственников помещений согласовать с ними, а в случае их отсутствия согласовать с лицами, пользующимися их помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности такого согласования направить Собственникам помещений уведомление о необходимости проведения работ внутри их помещения(й).

3.1.20. Предоставлять Собственникам помещений в установленные законодательством Российской Федерации сроки по запросу документы, связанные с выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору.

3.1.21. На основании обращения Собственников помещений или лиц, пользующихся их помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственников.

3.1.22. По просьбе Собственников помещений, после дачи письменного согласия и включения работ в смету расходов, выполнять дополнительные поручения по управлению домом за дополнительную плату.

3.1.23. Хранить в тайне конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников помещений (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника помещений, за исключением случаев прямо предусмотренных законодательством РФ.

3.1.24. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с их непредставлением или некачественным предоставлением.

3.1.25. Обеспечить возможность Собственникам помещений осуществлять контроль исполнения обязанностей Управляющей организацией.

3.1.26. После окончания работ и по мере оказания услуг, составлять и направлять Председателю Правления ТСЖ «Дом № 56» акты выполненных работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация.

3.1.27. Ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе посторонних лиц, кроме обслуживающего персонала, а также Председателя Правления ТСЖ «Дом № 56».

3.1.28. Снимать показания общедомовых приборов учёта потребления энергоресурсов в сроки, определённые соответствующими договорами с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.29. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц.

3.2.2. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неоплаченных платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику помещений коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником помещений одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.5. Представлять интересы Собственников помещений в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.6. Осуществлять контроль целевого использования помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

3.2.7. За дополнительную плату Собственников помещений оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных:

- предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг при наличии возможности оказывать такие услуги;

- принимать от Собственников помещений плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги через систему расчётно-информационного центра (РИЦ).

3.3. Собственники помещений обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. При временном неиспользовании помещения(й) для проживания более 3 (трех) рабочих дней сообщать Управляющей организации свой контактный телефон и адрес, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома;

- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

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

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнения работ или совершения действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- не препятствовать доступу к общему имуществу (в том числе не производить работ по ремонту помещений, результатом которых будет являться полная и (или) частичная изоляция объектов общей собственности), не загромождать 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 места общего пользования.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации не позднее трех рабочих дней 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, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.5. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.3.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.7. Собственники помещений предоставляют Управляющей организации на безвозмездной основе в пользование всё общее имущество и все помещения, относящиеся к общему имуществу обслуживаемого жилого дома № 56 по ул. Чкалова (техэтажи, подвальные помещения, лифтовые, мусорокамеры, электрощитовые и другие служебные помещения со всем оборудованием, механизмами, приборами, инженерными сетями, инвентарем и прочим) для выполнения обязательств по настоящему Договору управления.

3.4. Собственники помещений имеют право:

3.4.1. Своевременно и в полном объеме получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности, не ниже установленных по городу Димитровграду нормативов потребления;

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате;

3.4.3. Требовать изменения размера платы (произведения перерасчета) в следующих случаях:
- 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;
- за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие Управляющей организации принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

3.4.5. получать от Управляющей организации информацию об организациях, осуществляющих ремонт общего имущества или поставку коммунальных услуг.

3.4.6. Получать ежегодный отчет и (или) отчет, предоставляемый по окончании действия настоящего договора.

3.4.7. Обращаться с жалобой на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие жилищный контроль, или в суд за защитой своих законных прав и интересов.

3.4.8. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по предоставленному отчету в течение 30 (тридцати) календарных дней после его предоставления. По окончании указанного срока отчет считается принятым.

3.4.9. Вносить предложения по изменению или расторжению настоящего Договора.

3.4.10. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.4.11. Председатель Правления ТСЖ «Дом № 56» имеет право подписи документов, связанных с исполнением настоящего Договора, в том числе смет расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества и других документов.

4. Цена договора, размер платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма:

1) платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за холодную воду и электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги (плату за холодное водоснабжение, плату за электроснабжение, плату за водоотведение, плату за обращение с твердыми коммунальными отходами);

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы.

4.3. Размер платы и перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется соглашением между Собственниками помещений и Управляющей организацией и закрепляется Приложениями к настоящему Договору.

4.4. Размер платы за дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, определяется Управляющей организацией самостоятельно с последующим обязательным уведомлением Собственников помещений после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, в разумный срок.

4.5. В платежном документе, выставляемом управляющей организацией плательщикам, указываются:

1) почтовый адрес, сведения о собственнике (нанимателе жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов) с указанием фамилии и инициалов, наименования юридического лица, общая площадь помещения (для жилых помещений) - жилая площадь помещения – (в коммунальной квартире);

2) наименование управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание на 1 кв. м Помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

б) плату за текущий ремонт общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв. м помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

в) плату за все виды коммунальных услуг, предоставляемых в Многоквартирном доме, в том числе значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

5) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) сведения о размере задолженности перед управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому подпункту "а" - "г" подпункта 4 настоящего пункта);

7) сведения о предоставлении мер социальной поддержки на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

8) сумма начисленных пени;

9) другие сведения, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

При наличии соответствующего договора между управляющей организацией и наймодателем в платежный документ может быть включена плата за пользование жилым помещением (плата за наем).

4.6. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги управляющей организации на ее расчетный счет или через кассу ООО «РИЦ».

4.7. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.8. Плательщик вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

5. Ответственность Сторон.

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и нарушении порядка Российской Федерации плательщик обязан уплатить управляющей организации пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора.

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников помещений и (или) пользующихся их помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников помещений, а также по требованию Управляющей организации либо Собственников помещений составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственниками помещений своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственников помещений, а при их отсутствии лиц, пользующихся их помещением(ями) в этом Многоквартирном доме представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение трех часов с момента сообщения о нарушении Собственником помещений или лицом, пользующимся их помещением(ями) в Многоквартирном доме, представитель Управляющей организации и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения и если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нем фиксируется факт неприбытия представителей Управляющей и подрядной организаций.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков - факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника помещений и (или) лиц, пользующихся их помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7. Осуществление контроля выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления.

7.1. Контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками помещений путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

7.2. Контроль поставки коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

8. Прочие условия.

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны сторонами.

8.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае отсутствия согласия после проведения переговоров Стороны передают спор на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами.

10.2. Настоящий Договор действует в течение 5 (пяти) лет с момента его подписания Сторонами. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством и положениями настоящего Договора. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.



10.4. В случае расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления - собственника, организации или индивидуального предпринимателя, определенных решением общего собрания.

10.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками помещений.

10.6. Все приложения являются неотъемлемой частью Договора.

10.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11. Реквизиты Сторон.

Управляющая организация:	Собственники помещений:
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управление Домами» Россия, 433513, Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Московская, 60А, Тел./факс (84235) 6-95-56 ИНН 7302030710 КПП 730201001 Р/с 40702810413310008957, к/с 30101810700000000955 филиал № 6318 ВТБ 24 (ПАО) РКЦ Самара</p> <p>Директор ООО «УправДом»</p>  <p style="text-align: right;">И.А. Коцюк</p>	<p>Товарищество собственников жилья «Дом № 56» Россия, Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Чкалова, д. 56, кв. 30 ОГРН 1127329001128, ИНН 7329007073, КПП 732901001</p> <p>Председатель Правления Товарищества собственников жилья «Дом № 56»</p>  <p style="text-align: right;">А.М. Галиев</p>

Смета
ежемесячных расходов по содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного жилого дома № 56 по улице Чкалова
с 01.04.2019 г. по 31.12.2019 г.

№ п/п	Затраты	Единица измерения	Кол-во общей площади жилья	Цена (руб.)	Сумма (руб.)	Примечание
I. Оплата услуг и работ сторонним организациям:						
1.	Страховые взносы (налоги)	м ²	3175	1,71	5429,25	
2.	Проверка и техобслуживание вентканалов	м ²	3175	0,32	1016,00	
3.	Профилактические испытания электроустановок и электропроводки	м ²	3175	0,20	635,00	
4.	Услуги ООО «РИЦ»	м ²	3175	1,42	4508,50	
5.	Услуги по регистрации и учету	м ²	3175	0,31	984,25	
6.	Услуги ЕДС	м ²	3175	0,10	317,50	
7.	Техобслуживание газопровода	м ²	3175	0,16	508,00	
8.	Услуги СЭС	м ²	3175	0,04	127,00	
9.	Очистка крыши дома от снега	м ²	3175	0,48	1524	
II. Услуги и работы по содержанию общего имущества дома:						
10.	Фонд оплаты труда обслуживающего персонала по содержанию домовых инженерных сетей водоснабжения, канализации, электроснабжения	м ²	3175	6,22	19748,50	
11.	Санитарное содержание придомовой территории	м ²	3175	2,25	7143,75	
12.	Транспортные расходы	м ²	3175	1,38	4381,50	
13.	Хозяйственные расходы	м ²	3175	1,10	3492,50	
14.	Услуги по управлению домом	м ²	3175	1,98	6286,50	
15.	Услуги АДС	м ²	3175	1,00	3175,00	
	Всего содержание:	м²	3175	18,67	59277,25	
16.	Текущий ремонт (конструктивных элементов здания, системы водоснабжения и канализации)	м ²	3175	2,00	6350,00	
	Итого содержание и текущий ремонт	м²	3175	20,67	65627,25	

17	Дополнительные услуги: Уборка подъездов	м ²	3175	2,26	7175,50	
----	--	----------------	------	------	---------	--

Управляющая организация:	Собственники помещений:
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управление Домами» Россия, 433513, Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Московская, 60А, Тел./факс (84235) 6-95-56 ИНН 7302030710 КПП 730201001 Р/с 40702810413310008957, к/с 30101810700000000955 филиал № 6318 ВТБ 24 (ПАО) РКЦ Самара</p> <p>Директор ООО «УправДом»</p>  <p style="text-align: right;">И.А. Коцюк</p>	<p>Товарищество собственников жилья «Дом № 56» Россия, Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Чкалова, д. 56, кв. 30 ОГРН 1127329001128, ИНН 7329007073, КПП 732901001</p> <p>Председатель Правления Товарищества собственников жилья «Дом № 56»</p>  <p style="text-align: right;">А.М. Галиев</p>

**Состав общего имущества
многоквартирного жилого дома № 56 по улице Чкалова**

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
1	Земельный участок	В соответствии с актом сезонного осмотра
2	Крыши. Фундамент, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников и нанимателей помещений друг от друга и от вспомогательных помещений)	В соответствии с актом сезонного осмотра
3	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (помещения общего пользования): подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, колясочные, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные площадки, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме	В соответствии с актом сезонного осмотра
4	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	В соответствии с актом сезонного осмотра
5	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	В соответствии с актом сезонного осмотра


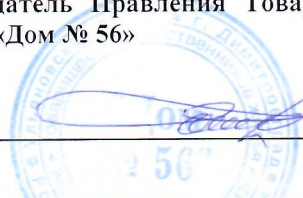
Управляющая организация:	Собственники помещений:
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управление Домами» Россия, 433513, Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Московская, 60А, Тел./факс (84235) 6-95-56 ИНН 7302030710 КПП 730201001 Р/с 40702810413310008957, к/с 30101810700000000955 филиал № 6318 ВТБ 24 (ПАО) РКЦ Самара</p> <p>Директор ООО «УправДом»</p> <p align="right">И.А. Коцюк</p>	<p>Товарищество собственников жилья «Дом № 56» Россия, Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Чкалова, д. 56, кв. 30 ОГРН 1127329001128, ИНН 7329007073, КПП 732901001</p> <p>Председатель Правления Товарищества собственников жилья «Дом № 56»</p> <p align="right">А.М. Галиев</p>

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного жилого дома № 56 по улице Чкалова**

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома	
1.1	Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов	2 раза в год (весенний и осенний осмотры)
1.2	Уборка территории домовладения: <i>В летний период:</i> - подметание земельного участка; - уборка мусора с газона, очистка урн; - погрузка уличного смета на машины для транспортировки; - уборка мусора с детской площадки; - уборка отмостки и приямков <i>В зимний период:</i> - сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада; - сдвигка и подметание снега при снегопаде; - посыпка наледи песком или смесью; - механизированная уборка машинами; - очистка территории от наледи	6 раз в неделю 6 раз в неделю по мере необходимости 6 раз в неделю 6 раз в неделю 6 раз в неделю по мере необходимости (начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада) по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости
1.3	Обслуживание систем водоснабжения, водоотведения: - осмотр систем холодного водоснабжения и водоотведения; - уплотнение сгонов; - устранение засоров; - очистка труб от нароста; - временная заделка свищей, трещин; - набивка сальников патрубков на стояках	2 раза в год по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости
1.4	Обслуживание систем электроснабжения, включая электроэнергию мест общего пользования	Постоянно. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год
1.5	Общестроительные работы по содержанию здания: - осмотр конструктивных элементов здания; - удаление с крыш снега и наледи; - очистка кровли от мусора, грязи, листьев;	2 раза в год по мере необходимости 1 раз в год по мере необходимости

	- установка и снятие доводчиков на входных подъездных дверях; - установка табличек номеров домов	по мере необходимости
1.6	Обслуживание технических устройств: приборов учета, систем диспетчеризации	постоянно
1.7	Уход за зелеными насаждениями: подрезка деревьев и кустов	1 раз в год
1.8	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год
1.9	Техобслуживание водомерного узла	ежемесячно
1.10	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
1.11	Обслуживание дымовентиляционных каналов и вентиляционных каналов	4 раза в год 1 раз в год
2.	Перечень работ по текущему ремонту.	
2.1	Работы по ремонту отдельных участков фундамента	в соответствии с актами осмотров
2.2	Работы по ремонту отдельных участков стен и фасадов	в соответствии с актами осмотров
2.3	Работы по ремонту отдельных участков перекрытий	в соответствии с актами осмотров
2.4	Работы по ремонту отдельных участков кровли	в соответствии с актами осмотров
2.5	Работы по частичному ремонту оконных и дверных заполнений	в соответствии с актами осмотров
2.6	Работы по частичному ремонту стен перегородок	в соответствии с актами осмотров
2.7	Работы по ремонту отдельных участков конструктивных элементов жилого здания: подвальных помещений, лестниц в местах общего пользования, крылец входов в подъезды	в соответствии с актами осмотров
2.8	Работы по ремонту отдельных участков полов мест общего пользования	в соответствии с актами осмотров
2.9	Работы по внутренней отделке отдельных участков в подъездах, технических помещений, систем	в соответствии с актами осмотров
2.10	Работы по ремонту отдельных участков водопровода, канализации	в соответствии с актами осмотров
2.11	Работы по ремонту отдельных элементов электросетей и электротехнических устройств	в соответствии с актами осмотров
2.12	Работы по ремонту отдельных элементов вентиляции	в соответствии с актами осмотров
2.13	Работы по ремонту отдельных элементов общедомовых технических устройств: приборов учета, систем диспетчеризации, противопожарных систем	в соответствии с актами осмотров освидетельствование лифтов 1 раз в год
2.14	Работы по внешнему благоустройству: текущий ремонт детских и спортивных площадок,	в соответствии с актами осмотров

	элементов благоустройства	
3	Услуги по начислению и сбору платежей населения	ежедневно, кроме воскресенья
4	Услуги паспортного стола (отдел регистрационного учета граждан)	ежедневно, кроме субботы и воскресенья
5	Аварийно-диспетчерское обслуживание: с 8-00 до 17-00 с 17-00 до 8-00, тел. 6-92-27	на системах водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения- постоянно
6	Управление многоквартирным жилым домом	ежедневно, кроме субботы и воскресенья

Управляющая организация:	Собственники помещений:
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управление Домами» Россия, 433513, Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Московская, 60А, Тел./факс (84235) 6-95-56 ИНН 7302030710 КПП 730201001 Р/с 40702810413310008957, к/с 30101810700000000955 филиал № 6318 ВТБ 24 (ПАО) РКЦ Самара</p> <p>Директор ООО «УправДом»</p> <p> И.А. Коцюк</p>	<p>Товарищество собственников жилья «Дом № 56» Россия, Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Чкалова, д. 56 , кв. 30 ОГРН 1127329001128, ИНН 7329007073, КПП 732901001</p> <p>Председатель Правления Товарищества собственников жилья «Дом № 56»</p> <p> А.М. Галиев</p>