



ДОГОВОР № 35/2018
управления многоквартирным домом
по адресу г.Тула, ул.Фрунзе, 17

г.Тула

18 июня 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «Жилхоз» Советского района г.Тулы, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Ковалькова Геннадия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственники помещений дома, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Фрунзе, д. 17** (далее – «Многokвартирный дом»), указанные в приложении № 8 к настоящему Договору, именуемые в дальнейшем «Собственник», именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ и на основании Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тула, ул. Фрунзе, д. 17, проводимого в форме очно-заочного голосования от 18.06.2018 г.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников (жилых и нежилых) помещений Многоквартирного дома.

1.3. Целью заключения настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий пребывания граждан в помещениях Многоквартирного дома; безопасное состояние Многоквартирного дома, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации; надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме; обеспечение соответствия потребительских характеристик Многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, постановлениями Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, от 13.08.2006г. №491, от 15.05.2013г. №416, от 03.04.2013г. №290, от 23.09.2010 №731, от 21.01.2006 №25, Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в пункте 8.1. настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 6 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг, перечень которых указан в пункте 3.1.4 настоящего Договора, Собственнику и пользующимся его помещением в Многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной

на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2 В целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества состав общего имущества Многоквартирного дома определен техническим паспортом на Многоквартирный дом, земельный участок определён кадастровым паспортом.

2.3. Для определения текущего состояния общего имущества после подписания настоящего Договора Стороны составляют акт технического состояния многоквартирного дома. (*Приложение № 1*)

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять в пределах денежных средств, поступающих на счет Управляющей организации от Собственника, управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услугу по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (*Приложение № 2*). Работы и услуги, не включенные в перечень работ, оплачивается Собственником дополнительно.

3.1.3. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с Планом мероприятий, составленным Управляющей организацией и Собственником на основании акта технического состояния многоквартирного дома сроком на один год. В период действия Договора очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется Планом мероприятий.

3.1.4. Оказать следующие коммунальные услуги:

- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- газоснабжение;
- электроснабжение.

3.1.5. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Параметры качества коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.6. Обеспечить предоставление коммунальных услуг в необходимых объемах и надлежащего качества путем заключения договоров со специализированными организациями, от имени и за счет Собственника, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.7. При планировании работ по текущему ремонту по запросу Собственника, предоставить сметы расходов, а также сведения о подрядчиках.

3.1.8. Заключать договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимся на выполнении работ и услуг, указанных в п. 3.1.4 и 3.1.2. настоящего Договора целях исполнения настоящего Договора.

3.1.9. Выступать от имени Собственника помещения в отношении с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.4 настоящего Договора.

Управляющая организация действует в интересах собственника и за его счет.

3.1.10. В случаях аварийной ситуации обеспечить круглосуточный прием звонков от Собственников помещений Многоквартирного дома по телефону **56-54-54**, по телефону **56-47-33**, 56-51-12 в рабочие дни с 08:00 до 17:00 часов.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению аварийных ситуаций в сроки, установленные настоящим Договором. (*Приложение № 4*)

3.1.12. Присутствовать при проведении годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для определения размера платы за содержание и текущий ремонт.

3.1.13. По письменному обращению Собственника, предоставить ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным. Отчет считается утвержденным, если в течение 30 дней после его предоставления, в Управляющую организацию не поступили возражения, рассмотренные и сформулированные на общем собрании собственников помещений.

3.1.14. Предоставлять по письменному обращению Собственника заключение о технической возможности проведения перепланировки и (или) переустройства в помещениях.

3.1.15. Проводить периодические профилактические осмотры общего имущества многоквартирного дома, а также общедомовых коммуникаций, технических устройств и технических помещений Многоквартирного дома (*Приложение № 5*).

3.1.16. Проводить начисление, сбор и учет платежей за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов Собственнику не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.17. Проводить перерасчет за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение) в случае временного отсутствия в помещении более 5 календарных дней подряд, не включая день выезда с места жительства и день прибытия на это место. Перерасчет по временному отсутствию Собственника производится на основании заявления и документов, достоверно подтверждающих отсутствие (командировочное удостоверение, справки из лечебного учреждения, о регистрации по месту пребывания и др.) при условии их предоставления в течение месяца после окончания периода временного отсутствия. Перерасчет производится только в случае начисления за потребленные коммунальные ресурсы по нормативам потребления (при отсутствии приборов учета).

3.1.18. Вести раздельный учет денежных средств, поступающих от собственника, по домам. Вести раздельный учет по услугам, исходя из видов работ и пропорционально распределять поступившие денежные средства в случае уплаты собственником в большей или меньшем размере, чем указано в платежных документах.

3.1.19. Осуществлять регистрацию заявок (жалоб, обращений) Собственника в журнале регистрации заявок: об аварийных ситуациях, о неоказании или ненадлежащем оказании (по количеству и качеству) коммунальных и иных услуг, принятие необходимых мер к устранению заявленных недостатков, о перестановке, установке, замене санитарно-технического и иного оборудования.

3.1.20. В случае установки Собственником индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов принять в эксплуатацию указанные приборы по заявлению Собственника, поданного не позднее 1 месяца с момента установки прибора учета согласно действующему законодательству. Расчеты за потребленные коммунальные ресурсы в соответствии с показаниями приборов индивидуального учета начать с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия прибора учета

в эксплуатацию.

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

3.1.22. Представлять интересы Собственника в отношениях с третьими лицами по всем вопросам управления многоквартирным домом, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.

3.1.23. Вести и хранить документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства: техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую, и расчеты, связанные с исполнением Договора, а также иную документацию. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.24. Нести другие обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества своими силами и (или) силами специализированных на основании заключенных в ними договоров.

3.2.2. Заключать договоры с третьими лицами на использование общего имущества, предоставлять полную информацию об условиях данных договоров. Полученные средства направляются на покрытие расходов по благоустройству, а также на покрытие расходов по эксплуатации многоквартирного дома.

3.2.3. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета; для доставки платежных документов потребителям; для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.

3.2.4. В период действия Договора самостоятельно по согласованию с представителем собственника (председателем Совета, председателем ТСЖ) определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на более поздний срок.

3.2.5. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной, воды, горячей воды и электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта, имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих.

3.2.7. Организовывать проверку, в том числе внеочередную, правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае

несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.8. По необходимости требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.9. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), правильности снятия Собственником показаний, проверку состояния таких приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителя.

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

3.2.11. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.12. При наличии задолженности перед Управляющей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в порядке, установленном законодательством РФ.

3.2.13. В случае образования просроченной задолженности по оплате Собственником коммунальных услуг, технического обслуживания и дополнительных услуг, Управляющая организация вправе предоставлять имеющуюся у нее информацию о Собственнике третьим лицам.

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

3.2.15. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных настоящим Договором.

3.2.16. Назначать представителей для участия в общих собраниях собственников помещений.

3.2.17. Для обязательного размещения информации, предусмотренной действующим законодательством, и иных сведений Управляющая организация имеет право использовать общее имущество для размещения досок объявлений.

3.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору путем получения информации о порядке предоставления услуг, объеме и качестве, а также путем предъявления претензий, связанных с оказанием услуг по качеству, объему и срокам.

4.1.2. Принимать участие в приемке предоставленных Управляющей организацией услуг. Акт выполненных работ подписывается председателем совета Многоквартирного дома (*Приложение № 3*). В случае если председатель совета Многоквартирного дома не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.1.3. Требовать в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (не менее пяти полных календарных дней) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.1.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу, параметрам качества и периодичности работ (услуг) за исключением услуг по управлению.

4.1.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Постановлением Правительства "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

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

4.1.7. Менять (устанавливать) в помещении за свой счет приборы учета электроэнергии, холодной, горячей воды, аттестованные в установленном порядке, при согласовании с Управляющей организацией. Опломбирование приборов учета холодной и горячей воды проводить Управляющая организация.

4.1.8. Получить ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным в соответствии с п. 3.1.13 настоящего Договора.

4.1.9. Составлять акты о несанкционированном выбросе физическими и юридическими лицами твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов, строительного мусора на территории контейнерной площадки и придомовой территории Многоквартирного дома для дальнейшей их передачи в Управляющую организацию, которая направляет акты в надзорные и правоохранительные органы для применения мер правового характера.

4.1.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных нарушениях использования и содержания общего имущества другими Собственниками.

4.1.11. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор по решению общего собрания собственников помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.12. Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Содержать принадлежащие ему жилые и (или) нежилые помещения в исправном состоянии, своевременно производить за свой счет текущий, капитальный ремонт в помещениях, принадлежащих на праве собственности. Не реже 1 раза в месяц проводить осмотр всего имущества, находящегося в помещении, в том числе относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.2. Проводить переустройство и (или) перепланировку помещения после согласования с соответствующими органами местного самоуправления, уведомив Управляющую организацию до проведения данных работ. После согласования предоставить в Управляющую организацию копию согласованного проекта переустройства и (или) перепланировки помещения.

4.2.3. Не переоборудовать внутренние инженерные сети, помещения, общего имущества многоквартирного дома без соответствующих согласований. Не устанавливать самодельные предохранительные устройства, не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы.

4.2.4. Не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом, при реконструкции и отделке помещения. В случае совершения таких действий, Собственник несет ответственность за вред, причиненный в результате аварии третьим лицам и Управляющей организации.

4.2.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

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

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

4.2.8. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.2.9. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.2.10. Обеспечить предоставление Управляющей организации достоверных данных показаний приборов учета поставляемых коммунальных и иных услуг путем проведения проверок установленных индивидуальных приборов учета.

4.2.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

4.2.12. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать их Управляющей организации путем проставления показаний в платежном документе. Показания общедомовых приборов учета снимаются Управляющей организацией и Собственником (председателем Совета многоквартирного дома) в тот же период по акту.

4.2.13. Уведомить Управляющую организацию о проведении всех очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений путем направления в адрес Управляющей организации письменного уведомления.

4.2.14. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои номера контактных телефонов и адреса почтовой связи, а также номера телефонов и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника при его длительном отсутствии в городе Туле, а в случае непредставления такой информации и возникновения аварийной ситуации в помещении, принадлежащем собственнику, возместить причиненный ущерб физическим и юридическим лицам, и их имуществу.

4.2.15. Своевременно осуществлять за свой счет поверку индивидуальных (квартирных) приборов учета в соответствии со сроками, указанными в технической документации на приборы. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. В случае неосуществления поверки и (или) нарушения пломб, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории города Тулы.

4.2.16. При отсутствии лиц, использующих помещение в течение более 3 дней закрывать запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключать электроприборы, уведомить Управляющую организацию о возможном доступе в помещение в случае возникновения аварийной ситуации.

4.2.17. Предоставить в течение 2-х месяцев с момента вступления в силу настоящего Договора Управляющей организации копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на помещения в многоквартирном доме, а также сообщить сведения о типе и марке установленных приборов учета и их идентификационные номера. Своевременно уведомить Управляющую организацию об изменении указанных данных.

4.2.18. По запросу Управляющей организации при получении справок, выписок и иных документов, сообщить Управляющей организации реквизиты свидетельства о регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки.

4.2.19. В случае отчуждения собственности представить Управляющей организации акт снятия показаний индивидуальных приборов учета (при их наличии).

4.2.20. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об изменении прав и обязанностей собственников, об увеличении или уменьшении количества проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений (в случаях выбытия, сдачи квартиры в найм или аренду с предоставлением соответствующих договоров).

4.2.21. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об уполномоченных лицах, имеющих право действовать от имени собственников во взаимоотношениях с Управляющей организацией, порождаемых настоящим Договором.

4.2.22. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги и капитальный ремонт.

4.2.23. Ознакомить с условиями настоящего Договора всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих нежилое помещение, принадлежащее Собственнику, физических и юридических лиц.

4.2.24. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

4.3. Собственник не вправе:

4.3.1. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять

несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

4.3.2. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха не ниже + 18 градусов Цельсия, а в угловых помещениях не ниже + 20 градусов Цельсия.

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

4.3.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления запрещено).

4.3.5. Совершать действия, связанные с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.6. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без письменного согласования с Управляющей организацией. Общая максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд составляет 3 кВт.

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

5. Осуществление контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий договора управления

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организацией в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

5.1.1. Контроль осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль, надзор над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству Российской Федерации.

- проведения комиссионного обследования выполнения управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующих экспертиз).

5.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника;

- неправомерных действий собственника, а также невыполнения предписаний, сделанных управляющей организацией.

5.3 Акт о нарушении условий Договора является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных в разделе 7 Договора

5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.6. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (нанимателю) под расписку, второй - управляющей организации.

6. Порядок расчетов по договору

6.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается общим собранием собственников по согласованию с Управляющей организацией в размере **15 рублей 54 копейки** за 1 кв. м общей площади помещения в месяц, без учета расходов на потребление холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (ОДН) (*Приложение № 6*).

6.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления и (или) органами государственной власти, в соответствии со ст. 157 Жилищного кодекса РФ.

6.3. Нормативы потребления холодной и горячей воды, электрической энергии, водоотведения в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяются с применением расчетного метода и утверждаются Министерством

строительства и жилищно-коммунального хозяйства Тульской области.

6.4. Неиспользование собственником или пользователями помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием Собственника в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на обще домовые нужды и плата за услугу «отопление».

6.5. Оплата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги осуществляется в указанные Управляющей организацией пункты приема платежей. Полный перечень пунктов указан на досках объявлений, размещен на сайте Управляющей организации www.uk-gilhoz.ru. Дополнительную информацию можно получить по телефону 56-51-12.

6.6. В случае внесения платежей в неуказанных в п. 6.5 настоящего Договора организациях или банках жилищно-коммунальные услуги считаются оплаченными в момент поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

6.7. Внесенные собственниками помещений денежные средства на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме учитываются на лицевом счете дома и используются строго для финансирования проведения данных работ.

6.8. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых услуг, а также средства, полученные на содержание и текущий ремонт дома до конца финансового года, остаются на лицевом счету дома и направляются на работы по текущему ремонту Многоквартирного дома.

6.9. Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

6.10. Порядок определения объема предоставленных (потребленных) коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с законодательством РФ.

6.11. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дате и месте их установки (введения в эксплуатацию), дате опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленном сроке проведения очередной поверки указаны в актах приемки узлов учета.

6.12. Собственники вносят плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе.

6.13. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных

документов, представляемых Управляющей организацией Собственнику путем разnosки до почтовых ящиков, находящихся в Многоквартирном доме (для собственников жилых помещений) и путем выставления счета на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту (для собственников нежилых помещений), не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата. Если платежный документ не получен Собственником в установленный настоящим Договором срок, то Собственник обязан в течение 5 дней письменно обратиться в Управляющую организацию за повторным его получением. В случае если такого обращения не последует, то платежный документ считается доставленным надлежащим образом.

6.14. Перечисление Собственником платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, участие в расчетах, по которым принимает Управляющая организация, осуществляется согласно платежным документам ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлялись услуги.

6.15. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе работ капитального характера, работ по обеспечению энергетической эффективности многоквартирного дома, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате данных работ, принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения данных работ. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

6.16. Оплата дополнительных услуг (дополнительных работ) производится согласно внутренним расценкам управляющей организации. Актуальные цены размещаются в офисе управляющей организации.

6.17. Изменение размера платы за коммунальные услуги становится обязательным для сторон только в результате изменения тарифов (размера платы) с момента вступления их в силу в соответствии с нормативно-правовыми актами, изданными уполномоченными органами власти или местного самоуправления, и не требует внесения изменений в настоящий Договор.

6.18. Об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг Собственник уведомляется через платежный документ не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

6.19. В случае неисполнения Собственником обязательств по оплате оказанных услуг по настоящему Договору, все поступающие платежи в первую очередь погашают задолженность, ранее образовавшуюся по сроку, независимо от периода, указанного в платежных документах.

6.20. Если у сторон прекращаемого или расторгаемого Договора осталась задолженность, то ими должны быть возмещены взаимные убытки: собственником помещений должен быть возвращен долг по оплате жилищно-коммунальных услуг, инвестиций, вложенных управляющей организацией в многоквартирный дом, пропорционально доле собственности, а управляющей организацией должна быть возвращена стоимость оплаченных, но не выполненных услуг и работ.

6.21. В случае нарушения п. 4.2.1, 4.3 настоящего Договора перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги Управляющей организацией не производится.

7. Ответственность сторон

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

7.1.1. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме Сторонами подписывается акт разграничения эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и собственником (*Приложение № 7*).

7.2. Управляющая организация несет ответственность за причиненный ущерб, возникший по ее вине или по вине ее работников, за исключением случаев, если ущерб возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях (использующих помещения) Собственников;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.), а также в случае несоблюдения собственниками предписаний и рекомендаций управляющей организации;
- непреодолимой силы, а также иных явлений стихийного характера (пожаров, заносов, наводнений);
- истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома;
- неисполнения собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором.

7.3. Объем ответственности Управляющей организации не может быть больше, чем объем обязательств по настоящему Договору управления.

7.4. Управляющая организация не несет ответственность за незачисление или несвоевременное зачисление денежных средств в случае оплаты услуг по настоящему Договору в организациях (банках) не указанных в п. 6.5. настоящего Договора.

7.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в пункте 8.2 настоящего Договора, собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. За несвоевременную и (или) неполную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги, уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. В случае просрочки оплаты более 3-х месяцев Управляющая организация оставляет за собой право прекратить предоставление услуг до ликвидации задолженности.

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

7.8. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействий, в размере действительного причиненного ущерба.

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

7.10. При нарушении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ТСЖ, собственник несет ответственность перед управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате этих нарушений, аварийных и иных ситуаций.

7.11. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации и реагированию в 10-дневный срок (рабочих дней).

7.12. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров. Если стороны не пришли к соглашению в результате переговоров, то споры разрешаются в судебном порядке. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8. Срок действия договора, порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с **01.08.2018** года и заключен сроком на один год. Договор считается продленным на тот же период, если за два месяца до окончания срока действия Договора Управляющая организация или общее собрание собственников не примет решение о расторжении Договора.

8.2. В части оплаты Договор действует до его полного исполнения сторонами.

8.3. Об изменении способа управления многоквартирным жилым домом Собственники обязаны уведомить Управляющую организацию не позднее, чем за два месяца до момента окончания управления жилым домом.

8.4. Управляющая организация за 30 дней до истечения срока Договора обязана передать всю техническую документацию на Многоквартирный дом лицу, указанному в протоколе общего собрания собственников.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

8.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей, при наличии подтверждающих документов с обязательным уведомлением об этом Управляющей организации не позже, чем за два месяца.

8.7. Настоящий Договор может быть заключен в письменной форме или путем совершения Собственником действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (конклюдентные действия).

8.8. Управляющая организация вправе до истечения срока действия настоящего Договора в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, о чём Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем разности уведомлений до почтовых ящиков в

Многоквартирном доме или размещения информации на досках объявлений.

8.9. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, в том числе затраты на поставку в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов.

8.10. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Собственник обязан сообщить Управляющей организации расчетный счет для перечисления излишне полученных ей средств.

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

9. Заключительные положения

9.1. Все споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются в установленном порядке. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.2. В случае возникновения спорных ситуаций стороны обязаны направить друг другу претензии по вопросу урегулирования спора. Если по спорному вопросу не удалось достигнуть соглашения, стороны вправе обратиться в суд за защитой своих прав.

9.3. Местом исполнения обязательств по настоящему Договору является указанный многоквартирный дом. Все споры по поводу исполнения обязательств по настоящему Договору рассматриваются по месту нахождения многоквартирного дома, в зависимости от территориальной подсудности дела в Советском районном суде города Тулы, Центральном районном суде города Тулы, арбитражном суде Тульской области или у мировой судьи судебного участка города Тулы, на котором расположен многоквартирный дом, управляющая организация.

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

9.5. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» Управляющая организация в период с момента заключения договора и до сроков, установленных нормативными документами, в течение которых Управляющая организация обязана хранить информацию о Собственнике и оказанных Услугах, в целях исполнения договора и требований законодательства обрабатывает данные Собственника как с помощью своих программно-аппаратных средств, так и без их

использования. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

9.6. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

9.7. Согласие собственника на обработку персональных данных аннулируется в части сбора, обработки этих данных, при расторжении, прекращении настоящего Договора, кроме случаев, когда такое использование (обработка, сбор) предусмотрено законодательством РФ.

9.8. Управляющая организация обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных. Собственник согласен, что персональные данные Собственника могут передаваться третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему Договору. Существенным условием договоров, заключаемых Управляющей организацией с третьими лицами является обязанность обеспечения третьими лицами конфиденциальности персональных данных и безопасности их обработки. Собственник вправе отозвать свое согласие на обработку персональных данных в части сбора данных при расторжении Договора.

9.9 Информация об адресе помещения в многоквартирном доме, по которому предоставляются коммунальные услуги с указанием размера (объема, площади) отапливаемых помещений, количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, указана в карточках лицевого счета Собственника.

9.10. Об изменении сведений, указанных в разделе 10 настоящего Договора, Собственник уведомляется путем размещения информации на сайте Управляющей организации и (или) через платежный документ.

9.11. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится в соответствии с действующим законодательством по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

9.12. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.13. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

Приложение № 1 - Акт технического состояния многоквартирного дома.

Приложение № 2 - Перечень и состав работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Форма акты выполненных работ.

Приложение № 4 - Предельные сроки устранения аварийных ситуаций в многоквартирном доме.

Приложение № 5 - Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества.

Приложение № 6 - Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 7 - Акт разграничения эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и собственником.

Приложение № 8 - Сведения о собственниках, заключивших договор управления.

10. Информация об Управляющей организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы.

Адрес: 300041, г. Тула, ул. Гоголевская, д. 53а

Режим работы: с 08-00 до 17-00 (пн. - чт.), с 08-00 до 16.00 (пт.), перерыв на обед с 12-30 до 13-18. Выходные дни - сб., вс. Тел.: 56-51-12

Аварийная диспетчерская служба: г. Тула, ул. Мосина, д. 19 (Ежедневно, с 17.00 до 08.00, в выходные и праздничные дни - круглосуточно, тел. 56-54-54)

Адрес сайта: www.uk-gilhoz.ru.

Электронная почта: gilhoz.tula@gmail.com

11. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью УК "Жилхоз" Советского района г. Тулы

Адрес: 300041, Тульская область, г. Тула, ул. Гоголевская, д. 53А
ИНН/КПП 7106023603/710601001
ОГРН 1157154011178
Р/с 40702810066000004424
Тульское отделение № 8604 Сбербанка России
К/с 30101810300000000608
БИК 047003608

Генеральный директор


М.П. (подпись) Ковальков Г.А.

Собственник:

Адрес: Тульская область, г. Тула, ул. Фрунзе, д. 17

Сведения о собственниках помещений, подписавших настоящий договор, указаны в приложении № 8.

