

ДОГОВОР №9

управления многоквартирным домом № 7 корпус 1 по улице Кауля города Тулы

г. Тула

« 25 декабря » 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания ООО УК «ЖИЛХОЗ» Советского района города Тулы, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Ковалькова Геннадия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое в дальнейшем «управляющая организация», и собственники помещений многоквартирного дома 7 корпус 1 по улице Кауля Центрального района города Тулы Тульская область, общей площадью 6 941,1 квадратных метра (далее - кв. м.) – в лице уполномоченных решением общего собрания собственников – председателя Совета многоквартирного дома Ростовцевой Ольги Михайловны и Колеватых Игоря Германовича, именуемые в дальнейшем «собственник» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «стороны», заключили настоящий договор управления на основании протокола общего собрания собственников помещений, проведенного в форме заочного голосования (Протокол №6 от 06 ноября 2015 года) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору **собственник** выступает от своего имени и в своих интересах, а **управляющая организация** осуществляет деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **город Тула, улица Кауля, дом № 7, корпус 1.**

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлениями Правительства РФ:

- от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме");
- от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами");
- от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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";
- от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов");
- от 21.01.2006 № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями";
- от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами";
- нормативными правовыми актами Тульской области и города Тулы;

- государственными стандартами РФ с требованиями к оказанию услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений, а также членам семей собственников, нанимателям и членам их семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. По настоящему договору **управляющая организация** по заданию **собственника** в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 7, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **город Тула, улица Кауля, дом № 7, корпус 1** предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества **собственнику** помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей

управления многоквартирным домом, деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Для определения текущего состояния общего имущества стороны составляют Акт технического состояния многоквартирного дома - **Приложение № 11**. Состав общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Тула, улица Кауля, дом 7, корпус 1 и его состояние указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору и Акту технического состояния, и включает в себя только имущество, в отношении которого выполняются работы и оказываются услуги.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом: оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **город Тула, улица Кауля, дом № 7, корпус 1** определенные согласно техническому паспорту на жилой дом, акту технического состояния дома на момент заключения настоящего договора, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес **управляющей организации от собственника**.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (**Приложение №2**) подлежит выполнению за счёт платы за содержание и текущий ремонт общего имущества. Он является неотъемлемой частью настоящего Договора и по составу не может быть менее перечня, установленного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290.

Ремонт и содержание общего имущества должны осуществляться в соответствии с требованиями федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491), а в случае принятия решения общим собранием, исходя из объемов и графиков, принятых на таком собрании и согласованных с **управляющей организацией**.

3.1.2. Обеспечивать предоставление собственникам помещений коммунальных услуг в необходимых для него объемах и надлежащего качества путем заключения договоров со специализированными организациями по поручению собственников, от имени и за их счет, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утвержденными

Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354);

3.1.3. Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией:

- холодное и горячее водоснабжение,
- водоотведение,
- отопление,
- газоснабжение,
- электроснабжение.

Параметры качества коммунальных услуг определяются в соответствии с Приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (утверждены постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354).

3.1.4. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами, условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме, содержащих перечень мероприятий с указанием источников их финансирования.

3.1.5. Проводить и обеспечивать оказание услуг по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного дома и придомовой территории, сбора и вывоза бытовых отходов в соответствии с перечнем услуг и периодичностью их оказания (**Приложение №12**).

3.1.6. Обеспечить выполнение работ по устранению аварийных ситуаций в сроки в соответствии с **Приложением № 4** к Договору.

3.1.7. При оказании услуг и выполнении работ бережно относиться к имуществу собственников, а также к общему имуществу данного многоквартирного дома.

3.1.8. В период действия Договора очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяются графиком работ (план работ), утвержденным **Сторонами**. Выполнение любых работ на данном доме оформляется актом приемки выполненных работ по форме - Приложение № 10, и денежные средства за их выполнение подлежат списанию после их подписания председателем совета многоквартирного дома либо тремя членами Совета многоквартирного дома при отсутствии председателя Совета многоквартирного дома.

3.1.9. По решению общего собрания собственников заключать договоры по использованию общего имущества собственников: договоры на размещение рекламы, договоры аренды мест общего пользования для размещения рекламы, телекоммуникационных, интернет - провайдерских услуг на размещение оборудования. Условия таких договоров предварительно согласовывать с председателем совета многоквартирного дома.

3.1.10. 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 и предоставлять их копии.

3.1.11. Содействовать в оформлении документов для выдачи и замены паспортов граждан Российской Федерации, вести регистрационный учет, выдачу справок, выписок из домовых книг, из лицевого счета в соответствии с режимом работы **управляющей организации**.

3.1.12. Предоставлять председателю Совета многоквартирного дома ежеквартальные (в случае письменного запроса) и годовой отчёты о выполнении настоящего Договора не позднее 20-го числа месяца, следующего за окончанием квартала и/или года по утверждённой форме - **Приложение № 9.**

3.1.13. Своевременно рассматривать предложения по изменению обслуживания, а также отвечать на претензии, связанные с оказанием услуг (по качеству, объему, срокам) и принимать соответствующие меры. Сроки ответа на претензии и запросы составляют: **3 (три) рабочих дня** для обращений по качеству коммунальных услуг, **20 (двадцать) календарных дней** во всех остальных случаях.

3.1.14. Направлять через почтовые ящики в многоквартирном доме платежные документы **собственнику** и пользователям до 01 числа месяца, следующего за отчетным, в котором предоставлялись услуги, и контролировать своевременное внесение ими платы за работы и услуги, оказываемые **управляющей организацией.**

3.1.15. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются отдельным Договором, заключаемым **собственником с управляющей организацией** после принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.1.16. Доводить до сведения **собственника** информацию о текущей деятельности **управляющей организации** по обслуживанию многоквартирного дома, в том числе и на досках объявлений в каждом подъезде, а также письменно в адрес **собственника.**

3.1.17. Осуществлять выборочно (при возникновении необходимости) снятие показаний индивидуальных приборов учёта, установленных в жилых (нежилых) помещениях; проверку состояния таких приборов учёта.

3.1.18. Передача персональных данных собственников и иных официально проживающих в квартирах лиц допускается только по письменному требованию уполномоченных государственных органов либо органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством о защите персональных данных.

3.1.19. Представлять интересы **собственника** в отношениях с третьими лицами во всех судах по вопросам, связанным с использованием, сохранностью общего имущества, в том числе по вопросам возмещения ущерба общему имуществу, причиненного третьими лицами, при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений.

3.1.20. Осуществлять прием звонков от собственников жилых/нежилых помещений ежедневно в рабочие дни с 8.00 до 16.00 по телефону **56 14 84.** В случае аварийной ситуации обеспечить круглосуточный приём звонков (включая выходные, праздничные, субботние и воскресные дни) от собственников жилых и нежилых помещений, расположенных по адресу: **город Тула, улица Кауля, дом № 7, корпус 1** по телефону городской аварийной службы АДС **56 54 54**

3.1.21. Проводить весенний, осенний осмотры многоквартирного дома с составлением акта, с целью установления состояния дома и планирования работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома. Указанный осмотр проводится с участием председателя Совета многоквартирного дома либо в его отсутствие, с тремя членами Совета многоквартирного дома, который/которые (участвующее лицо) подписывает (согласовывает) его. При этом управляющая организация письменно уведомляет председателя за три дня до проведения такого осмотра о дате и времени его проведения. Если в назначенное время никто из Совета многоквартирного дома не принял участие в осмотре, то управляющая организация вправе провести осмотр без участия председателя либо членов Совета многоквартирного дома.

3.1.22. Хранить ключи от технических помещений многоквартирного дома, выдать дубликаты ключей от технических помещений и выхода на крышу председателю Совета многоквартирного дома либо уполномоченному общим собранием собственников члену Совета многоквартирного

дома.

3.1.23. Оказывать помощь Совету многоквартирного дома при подготовке общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.24. Оказывать помощь Совету многоквартирного дома по подготовке к проведению субботников по благоустройству придомовой территории, компенсировать затраты на организацию и проведение субботников по согласованию с председателем Совета многоквартирного дома.

3.1.25. Соблюдать правила пожарной безопасности (не производить захламления технических помещений, мусороприёмных камер, подвалов, чердачных помещений, лестниц, крыши и т.д.).

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Организовывать проверку правильности учёта потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учёта, проверку работы установленных приборов учёта и сохранности пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных **собственником**, проводить перерасчёт размера оплаты потребляемых услуг в соответствии с действующим законодательством.

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

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

3.2.4. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами или силами специализированных организаций на основании заключённых с ними договоров.

3.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с **собственником** время, в жилое или нежилое помещение, представителей **управляющей организации** (в том числе работников аварийных служб):

- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования - по мере необходимости;
- для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости;
- для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.6. При возникновении необходимости выборочно требовать допуска для проверки достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.2.7. Ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае неполной оплаты (превышающей сумму 3 месячных размеров платы) потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

3.2.8. Производить 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 функций по настоящему Договору, предварительно согласовав с собственниками дату и время посещения.

3.2.9. Требовать от **собственника** полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения собственником обязанности допускать в жилое помещение работников и представителей **управляющей организации** (в том числе работников аварийных служб).

3.2.10. По заявкам **собственника** оказывать дополнительные услуги (выполнять дополнительные работы), не входящие в предмет Договора, за дополнительную плату.

3.2.11. Назначать представителя для участия в общих собраниях собственников помещений.

3.2.12. 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** возмещение расходов и убытков, связанных с устранением последствий от таких нарушений.

3.2.13. 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.

3.2.14. Принимать иные меры, предусмотренные законодательством Российской Федерации, для ликвидации задолженности **собственника** перед **управляющей организацией** по оплате услуг.

3.2.15. При 3-х месячной задолженности собственника направлять ему письменное уведомление о размере задолженности и последствиях в случае не выполнения обязательств.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.

4.1. **Собственник** имеет право:

4.1.1. Требовать и контролировать выполнение обязательств **управляющей организацией** 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. Требовать в соответствии с действующими на территории города Тулы нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемого 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 предоставления подтверждающих документов установленного образца.

4.1.3. 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).

4.1.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими

установленную продолжительность в порядке, установленным Постановлением Правительства «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». (Приложение № 7 к Договору)

4.1.5. Принимать участие в приёмке представленных **управляющей организацией** работ и услуг. Подписывать акт приёмки работ и услуг вправе лишь председатель Совета многоквартирного дома либо в его отсутствие три члена совета многоквартирного дома.

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

4.1.7. Производить переустройство и (или) перепланировку помещения после согласования с соответствующими органами местного самоуправления, предварительно уведомив управляющую организацию, а после согласования обязаны предоставить ей копию согласованного проекта переустройства и (или) перепланировки помещения.

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

4.1.9. Сообщать **управляющей организации** о выявленных нарушениях использования и содержания общего имущества другими собственниками.

4.1.10. Уполномоченное лицо, представляющее интересы собственников, имеет право составлять акты о несанкционированном выбросе физическими и юридическими лицами твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов, строительного мусора на территории контейнерной площадки и придомовой территории указанного многоквартирного дома для дальнейшей передачи указанных актов в **управляющую организацию**, которая направляет перечисленные акты в надзорные и правоохранительные органы для применения мер юридической ответственности.

4.1.11. Получать информацию об условиях всех договоров, заключенных управляющей организацией в отношении данного многоквартирного дома. Копии договоров представлять Совету многоквартирного дома по письменному требованию.

4.1.12. В лице Совета многоквартирного дома регулярно проводить обследование санитарного и технического состояния дома и придомовой территории, обслуживаемых управляющей организацией, и оценивать качество выполнения порученных управляющей организации работ, составлять по результатам обследования и проверок акты, являющиеся основанием для определения объемов работ и расчетов за их выполнение. Один экземпляр акта передается управляющей организации.

4.1.13. В лице Совета многоквартирного дома проводить анкетирование собственников для оценки качества выполнения порученных управляющей организации работ и для дальнейшего согласования работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома; информировать управляющую организацию о результатах анкетирования в форме письменного заявления.

4.1.14. С 23 по 25 число совместно с председателем Совета дома (или лицом его замещающим) ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета и составлять акт совместного снятия данных показаний, с предоставлением отчета и акта показаний приборов учета управляющей организацией.

4.2. Собственник обязуется:

4.2.1. Своевременно уведомлять **управляющую организацию** об изменении состава проживающих (в случае выбытия, сдачи квартиры в жилищный наем или аренду с предоставлением соответствующих договоров). Уведомлять **управляющую организацию** об отсутствии проживающих свыше пяти полных календарных дней по месту проживания для

проведения перерасчета за коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Допускать в собственные помещения представителей **управляющей организации**, работников организаций, с которыми заключены договоры на обслуживание данного дома, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и для контроля за выполнением **собственником** обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Обеспечить свободный доступ **управляющей организации** к коммуникациям и сантехническому оборудованию, не загромождая их.

4.2.4. Содержать жилые и нежилые помещения, принадлежащие **собственнику**, в исправном состоянии, своевременно производить за свой счет текущий ремонт своего имущества в помещениях, принадлежащих **собственнику** на праве собственности. С этой целью не реже, чем 1 раз в месяц производить осмотр всего имущества, находящегося в помещении.

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

4.2.6. 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.

4.2.7. Своевременно сообщать **управляющей организации** о выявленных неисправностях, повреждениях коллективного, (общедомового), индивидуального общего (квартирного), комнатного прибора учёта или распределителей, нарушения целостности их пломб - немедленно сообщать об этом в **управляющую организацию**.

4.2.8. Обеспечить предоставление **управляющей организации** достоверных данных показаний приборов учета поставляемых коммунальных и иных услуг путем проведения проверок установленных индивидуальных приборов учета.

4.2.9. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учёта ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать их **управляющей организации** путём проставления показаний в платёжном документе.

4.2.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен и/или нарушены пломбы, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории города Тулы.

4.2.11. Своевременно перечислять на расчетный счет **управляющей организации** плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, участие в расчетах по которым принимает **управляющая организация**, согласно квитанции ЖКУ ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным (в котором оказывались услуги).

4.2.12. Вносить оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и коммунальные услуги в указанные **управляющей организацией** пункты. В случае внесения платежей в других организациях **управляющая организация** будет считать жилищно-коммунальные услуги оплаченными с момента поступления денежных средств на расчетный счет **управляющей организации**. В случае их не зачисления на расчетный счет **управляющей организации** ответственность несет **собственник**, а на весь период нахождения денежных

средств в пути будут начислены пени согласно условиям настоящего Договора.

4.2.13. Собственники обязаны оплачивать пени, штрафы и неустойки, определенные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2.14. Произвести предоплату за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке в случае отчуждения собственности в обслуживаемом доме, а также представить **управляющей организации** акт снятия показаний индивидуальных приборов учета (при их наличии).

4.2.15. Ознакомить с условиями настоящего Договора всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее **собственнику**, дееспособных граждан, физических и юридических лиц.

4.2.16. По требованию **управляющей организации** при получении справок, выписок, предъявлять оригинал Свидетельства о регистрации права собственности для сверки.

4.2.17. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать **управляющей организации** и председателю Совета многоквартирного дома свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям **собственника** при его длительном отсутствии в городе Туле, а в случае не предоставления такой информации и возникновения аварийной ситуации в помещении, принадлежащем **собственнику**, возместить причиненный ущерб физическим и юридическим лицам и их имуществу.

4.2.18. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места. Не выбрасывать из окон и балконов мусор, не складировать его в не отведенных для этого местах, не допускать сбрасывания мусора и отходов, засоряющих канализацию и мусоропровод.

4.2.19. Соблюдать правила и нормы содержания животных в соответствии с «Санитарно-эпидемиологическими требованиями к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (СанПиН 2.1.2.2645-10), где пункт 9.1 не допускает использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией, выполнение работ или совершение других действий, являющихся источником повышенных уровней шума (в данном случае постоянный лай собак), загрязнений воздуха (в данном случае зловонный запах от продуктов жизнедеятельности собак, кошек и других животных), либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях.

4.2.20. Соблюдать правила пожарной безопасности (не производить загромождение приквартирных коридоров, проходов, лестниц, лестничных маршей, запасных выходов).

4.2.21. Настоящий договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома и иных лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях.

4.3. Собственник не вправе:

4.3.1. Самовольно нарушать пломбы на приборах учёта и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учёта и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учёта.

4.3.2. Осуществлять самовольное регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, а также совершать иные действия, в результате которых в помещениях многоквартирного дома температура воздуха установится ниже 18 градусов Цельсия.

4.3.3. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход

приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4.3.4. Совершать самовольные действия, связанные с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла, газа.

4.3.5. Устанавливать, подключать, использовать без письменного разрешения **управляющей организации** электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую 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 безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (не производить слив воды из системы и приборов отопления).

4.3.6. Производить переустройство, перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудовать внутренние инженерные сети помещения, общего имущества многоквартирного дома без соответствующих согласований, устанавливать самодельные предохранительные устройства, загромождать коридоры, лестничные клетки, запасные выходы.

4.3.7. Производить работы на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с **управляющей организацией**.

4.3.8. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути помещения общего пользования.

4.3.9. Использовать пассажирские лифты для транспортировки крупногабаритных предметов, строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов.

4.3.10. Использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие бытовые отходы и выкидывать не упакованные в пакеты мусор и бытовые отходы.

4.4.11. Курить в местах общего пользования (Федеральный закон от 23 февраля 2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Сторонами подписывается схема разграничения ответственности **управляющей организации и собственника- Приложение № 6.**

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества **управляющая организация** обязана по требованию **собственника** либо его представителя:

- безвозмездно устранить недостатки в разумный срок;
- либо возместить расходы **собственника** по устранению недостатков;
- произвести перерасчёт платы за неоказанную либо некачественно оказанную услугу с момента письменного обращения **собственника** до момента устранения недостатка.

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

Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются **собственником** в письменном виде, подлежат обязательной регистрации в **управляющей организации** и реагированию в двадцатидневный срок

5.4. **Управляющая организация** не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный имуществу ущерб, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) **собственника** и лиц, проживающих в помещениях **собственника**;
- использования **собственником** общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;
- неисполнения **собственником** своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине **управляющей организации** и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.), а так же в случае несоблюдения собственниками предписаний и рекомендаций **управляющей организации**;
- непреодолимой силы, а также иных явлений стихийного характера (пожаров, заносов, наводнений).

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в пункте 5.4. настоящего Договора, **собственник** несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

5.6. Все споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. Если стороны не пришли к согласию в результате переговоров, то споры разрешаются в судебном порядке. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. В случае, если **собственник** помещения в многоквартирном доме своевременно не уведомил **управляющую организацию** о смене **собственника** и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за этим **собственником** до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью **управляющей организации** в части исполнения настоящего Договора осуществляется **собственником** и уполномоченными на заключение Договора лицами, путем:

- получения от **управляющей организации** не позднее 5-ти рабочих дней с момента обращения 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 проведения соответствующей экспертизы);
- 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 в соответствии с положениями подпунктов 6.2 - 6.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль, надзор над использованием и

сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Роспотребнадзор, БТИ и другие органы) 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 инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. 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** (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий **собственника**, а также невыполнения предписаний, сделанных управляющей организацией.

6.3. Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

6.4. Подготовка бланков Акта осуществляется **управляющей организацией**. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме с учетом требований, установленных настоящим Договором. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя **управляющей организации**, собственника помещения (нанимателя, арендатора), представителя Совета многоквартирного дома, а также при необходимости представителя подрядной организации.

Если в согласованное время представитель **управляющей организации** не прибыл для проверки факта нарушения или, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины (если их возможно установить) и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу **собственника** (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и **собственника** (нанимателя, арендатора).

6.7. Акт составляется в присутствии **собственника** (нанимателя, арендатора), права которого

нарушены. При отсутствии **собственника** (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии трёх членов Совета многоквартирного дома, о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - **управляющей организации**.

6.8. Акт об устранении выявленных неисправностей составляется в аналогичном порядке.

7. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. **Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества** в многоквартирном доме составляет **16,38 рублей (шестнадцать рублей 38 коп.)** с квадратного метра помещения собственника, не подлежит изменению в одностороннем порядке на срок действия договора, рассчитывается пропорционально общей площади помещения, в соответствии с **Приложением № 5** к настоящему Договору, в том числе **10 %** за услуги по управлению домом.

7.2. Размер платы за услугу «Содержание и текущий ремонт общедомового имущества» определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится ежегодно в порядке, установленном ЖК РФ. Размер платы определяется с учётом предложений управляющей организации и исходя из плана работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, утверждаемому на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Размер платы за услугу «Содержание и текущий ремонт общедомового имущества» устанавливается на срок, не менее чем 1 год (12 месяцев).

7.3. **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.

7.4. За не предоставленные услуги **управляющая организация** осуществляет перерасчет за весь

период не предоставления каких-либо услуг по письменному заявлению **собственника**, в котором должно быть указано или к нему должно быть приложено следующее:

- 1) наименование услуг в соответствии с конкретным подпунктом Приложения № 5 к настоящему Договору;
- 2) период не предоставления услуг в количестве полных дней в месяце (часов в дне);
- 3) документ, подтверждающий факт не предоставления услуг, подписанный в соответствии с положениями раздела 6 Договора.

7.5. Оплата услуг осуществляется **собственником** или по его поручению пользователями ежемесячно не позднее **10-го числа месяца**, следующего за месяцем, в котором предоставлялись услуги, с момента начала предоставления услуг, согласно платежным документам (квитанциям-извещениям) на оплату услуг управляющей организации, направляемых через почтовые ящики соответствующих собственников помещений в многоквартирном доме.

7.6. Оплата дополнительных услуг (дополнительных работ) производится согласно внутренним расценкам управляющей организации. Актуальные цены размещаются на официальном сайте и в офисе управляющей организации.

7.7. 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.

7.8. Об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг **собственник** уведомляется через платёжный документ не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платёжных документов, основанных на новых тарифах или нормативах.

7.9. Неиспользование собственником или пользователями помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, при этом перерасчет платы по услугам «отопление» и «Содержание жилья» не производится.

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

7.11. **Управляющая организация** обязана вести отдельный учет денежных средств, поступающих от собственников, по домам. А так же вести отдельный учет по услугам, исходя из видов работ указанных в **Приложении № 5**, и пропорционально распределять поступившие денежные средства в случае уплаты **собственником** в большем или меньшем размере, чем указано в платёжных документах. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых услуг, а также средства, полученные на содержание и ремонт дома до конца финансового года, остаются на специальном счете и закреплены за данным домом, а в последующем по решению общего собрания собственников направляются на работы по текущему ремонту многоквартирного дома

7.12. Оплата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги осуществляется в указанных **управляющей организацией** пунктах приёма платежей. Дополнительную информацию можно получить на сайте: <http://ukgilhoz.ru/contact-us/> и по телефону **управляющей организации: 8(4872)56-14-84**, по электронной почте gilhoz.tula@gmail.com и на информационных стендах в подъездах.

7.13. В случае необходимости проведения работ и услуг, не установленных настоящим Договором, в том числе работ капитального характера, работ по обеспечению энергетической эффективности многоквартирного дома, решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об оплате данных работ принимается с учётом предложений **управляющей организации** (о сроке начала, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения данных работ). Размер платежа для **собственника** рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

7.14. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, **управляющей организацией** осуществляется перерасчет размера платы за соответствующие услуги.

7.15. Любое авансирование работ управляющей организацией возможно лишь с ведома и согласия председателя Совета многоквартирного дома, которое оформляется в письменной форме.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Настоящий договор заключен с 01 января 2016 года сроком на один год и считается продлённым на тот же период и на тех же условиях, если за месяц до окончания срока действия договора ни одна из сторон не примет решение о расторжении Договора.
- 8.2. О решении расторгнуть настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом Стороны обязаны уведомить другую Сторону не позднее, чем за 1 (один) месяц до момента окончания управления жилым домом.
- 8.3. После расторжения Договора учетная, техническая документация, передаются председателю Совета многоквартирного дома и руководству вновь избранной управляющей организации.
- 8.4. В части оплаты настоящий Договор действует до его полного исполнения сторонами.
- 8.5. Если у сторон 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 **собственника**, пропорционально долевой собственности, а **управляющей организацией** должна быть возвращена стоимость оплаченных, но не выполненных услуг и работ.
- 8.6. Все изменения настоящего Договора возможны только по соглашению сторон и подлежат письменному оформлению в виде дополнительного соглашения.
- 8.7. В случае расторжения настоящего Договора управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме в том числе с участием представителей вновь избранной управляющей организации.
- 8.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами по спорным вопросам. В случае если споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.9. Договор составляется в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у председателя Совета многоквартирного дома, а другой экземпляр хранится в **управляющей организации**. Каждый **собственник вправе** обратиться в **управляющую организацию** с требованием выдать копию договора, хранящегося у неё, при этом копия, заверенная **управляющей организацией**, имеет равную юридическую силу с настоящим договором.
- 8.10. Местом исполнения обязательств по настоящему Договору является многоквартирный дом по адресу: **город Тула, улица Кауля, дом № 7, корпус 1**. Все споры по поводу исполнения обязательств по настоящему договору рассматриваются по месту нахождения многоквартирного дома, в зависимости от территориальной подсудности дела в районном суде города Тулы, арбитражном суде Тульской области или у мирового судьи судебного участка города Тулы, на котором расположен многоквартирный дом, управляющая организация.
- 8.11. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» (№ 152-ФЗ от 27.07.2006г.) управляющая организация с момента заключения Договора и до сроков, установленных нормативными документами, обязана хранить информацию о собственнике и оказанных услугах, осуществляя в целях исполнения настоящего Договора и требований законодательства обработку персональных данных собственника как с помощью своих программно-аппаратных средств, так и без их использования.

Собственник помещения дает согласие управляющей организации на осуществление обработки персональных данных (фамилия, имя, отчество собственника/нанимателя помещения, номер помещения, площадь помещения, расчеты по лицевым счетам, количество лиц, зарегистрированных в помещении), включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение указанных персональных данных.

8.12. Управляющая организация обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных. **Собственник** согласен, что его (указанные в п.8.11) персональные данные 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.

8.13. Собственник вправе отозвать свое согласие на обработку персональных данных.

9. ПЕРЕЧЕНЬ НЕОТЪЕМЛЕМЫХ ПРИЛОЖЕНИЙ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ:

Приложение №1 Состав общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение №2 Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3 Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества;

Приложение № 4 Предельные сроки устранения аварийных ситуаций в многоквартирном доме;

Приложение № 5 Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 6 Акт разграничения эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и собственником;

Приложение № 7 Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и Порядок установления факта непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (разделы IX и X Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354).

Приложение № 8 Правила 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 (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491)

Приложение № 9 Форма отчета управляющей организации;

Приложение №10 Форма акта приемки выполненных работ;

Приложение № 11 Акт технического состояния многоквартирного дома.

Приложение №12 Перечень услуг по санитарному содержанию многоквартирного дома и

придомовой территории и периодичность их оказания.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью
УК «ЖИЛХОЗ» Советского района

Адрес: 300041, город Тула, улица Гоголевская,
дом 53А.

ОГРН 1157154011178

ИНН 7106023603

КПП 710601001

Р/сч. 40702810066000004424

БИК 047003608

Кор/сч.30101810300000000608

Тел. 79038427578, 78472561484

Генеральный директор управляющей
компании

Ковальков Г.А.

Представители собственника:

Адрес: 300045, город Тула, улица Кауля, дом
7, корпус 1

Председатель Совета многоквартирного дома
Ростовцева О.М. *ORost*

Член Совета многоквартирного дома

Колеватых И.Г. *IKol*

