

**ДОГОВОР № 3**  
**управления многоквартирным домом**

г. Тула

«01» августа 2015г.

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу г. Тула ул. Смидович, д. 6 а (далее — Многоквартирный дом), а именно собственники помещений (квартир, частей квартир, комнат в коммунальных квартирах, нежилых помещений) в указанном многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем «Собственник», и Общество с ограниченной ответственностью УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы, в лице директора Ковалькова Г.А., действующего на основании Устава., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», заключили между собой настоящий договор о следующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ.**

1.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

- Собственник жилого помещения - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке;
- Пользователи помещения - члены семей Собственников помещений;
- Наниматели - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях социального найма;
- Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений - физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, свидетельств собственности, либо на иных законных основаниях;
- Совет многоквартирного дома - избранный на собрании собственников помещений орган, который обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений, осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.
- Общее имущество многоквартирного дома - имущество, указанное в Техническом паспорте на строение, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;
- Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;
- Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общих площадей общего имущества многоквартирного дома;
- Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме;
- Общая площадь помещения в многоквартирном доме состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;
- Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире;
- Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;
- Коммунальные услуги - холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение;
- Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
- Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций;
- Плата за жилое помещение либо плата за содержание и ремонт общего имущества - плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В состав платы за жилое помещение либо платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему договору не включаются и выполняются Собственником самостоятельно за счет собственных средств, следующие работы:

содержание, текущий ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проемов, замена

разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования, сантехнического и электрического оборудования, газовых и электрических плит, напольного покрытия, подоконных досок, внутриквартирных перегородок, лоджий, ограждений балконов, козырьков балконов, самовольно возведенных и измененных конструкций.

## **2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

2.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Тула, ул. Смидович д. 6 от «29» июля 2015г.

2.2. Условия настоящего договора определены Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

2.3. Общее собрание Собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет «Управляющая организация» на условиях, установленных общим собранием.

2.4. Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют право пользования данным помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником помещения и членами его семьи. Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют права, исполняют обязанности и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.5. Распоряжение общим имуществом многоквартирного дома осуществляется на основании решений Общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

3.1. Предметом настоящего договора является предоставление «Управляющей организацией» коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществление иной направленной на достижение целей содержания и ремонта многоквартирного дома деятельности.

3.2 Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории\* (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом «Управляющая организация», а так же пользования коммунальными услугами.

3.3. Состав общедомового имущества определен в Приложении № 1 к настоящему договору

3.4. Состав коммунальных услуг предоставляемых по условиям настоящего договора определен в Приложении №2 к настоящему договору.

3.5. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указывается исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290, либо исходя из расширенного перечня, который может включать перечень работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень непредвиденных работ текущего и капитального характера.

3.6. Собственник оплачивает оказанные услуги в размере и на условиях определенных в настоящем договоре.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ».**

4.1. «Управляющая организация» по заданию Собственника помещения обязуется за плату в рамках



полученных средств:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий ремонт;

4.1.3. Обеспечивать предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам коммунальных услуг согласно Приложению № 2 к настоящему договору.

4.1.4. Заключать договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 4.1.2 и в п. 4.1.3 настоящего договора (далее - «специализированные организации») в целях исполнения настоящего договора.

4.1.5. Выступать от имени Собственника помещения в отношениях с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п. 4.1.3. настоящего договора, «Управляющая организация» и действует в интересах собственника и за его счет.

4.1.6. Организовать открытие и ведение лицевого счета на многоквартирный дом, лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании и др. документов.

4.1.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенного Приложением № 1 настоящего договора. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соответствует работам, выполняемым за счет платы за содержание и ремонт общего имущества. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, оплачиваются «Собственниками» дополнительно.

4.1.8. Обеспечить предоставление «Собственникам» коммунальных услуг согласно Приложению № 2 к настоящему договору, путем заключения договоров со специализированными организациями и расчетов по ним от имени «Собственников».

Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.9. Границами эксплуатационной ответственности «Управляющей организации» являются:

- для трубопроводов холодного и горячего водоснабжения: наружная плоскость стены здания до первого отключающего устройства в квартире;

- для трубопроводов отопления: наружная плоскость стены здания до проходной радиаторной пробки, за исключением радиаторов, установленных собственниками помещений самостоятельно;

- для сетей канализации: выпуск в первый дворовый колодец до плоскости раструба тройника в квартире;

- для электрических сетей: вводные наконечники питающих кабелей в ВРУ жилого дома или вводных изоляторов (траверс) на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей до автоматического выключателя на квартиру.

- для газовых сетей: наружная плоскость стены здания до первого разъемного соединения на газопроводе в квартирах;

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

4.1.11. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора, а также иную документацию, в том числе протоколы общего собрания собственников жилого дома.

4.1.12. По письменному обращению уполномоченных лиц, представлять в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год. Для подготовки к общему собранию отчет представляется совету собственников многоквартирного дома либо уполномоченным лицам в течение 30 дней с момента предоставления запроса.

4.1.13. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4.1.14. Нести другие обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. «Управляющая организация» имеет право:

4.2.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и 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.

4.2.2. 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.

4.2.3. 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.

4.2.4. 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.

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

4.2.6. Проверять соблюдение «Собственником» требований, установленных настоящим Договором.

4.2.7. Распоряжаться общедолевой собственностью многоквартирного дома, при этом полученные средства направляются на покрытие расходов по благоустройству, а так же на покрытие расходов по эксплуатации многоквартирного дома.

4.2.8. 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.

4.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям «Управляющей организации».

4.2.10. Требовать допуска в заранее согласованное с «Собственником» время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, 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.

4.2.11. 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 распределителе.

4.2.12. Для обязательного размещения информации, предусмотренной действующим законодательством, и иных сведений «Управляющая организация» имеет право использовать общедомовое имущество для размещения досок объявлений.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «СОБСТВЕННИКОВ».**

5.1. «Собственники» имеют право осуществлять контроль за выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору путем:

5.1.1. Принятия участия в приемке предоставленных «Управляющей организацией» услуг, в лице своих представителей, определенных в соответствии с настоящим договором. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.2. Требования 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.

5.1.3. Требования в установленном порядке от «Управляющей организации» перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) за исключением услуг по управлению

5.1.4. Требования одностороннего расторжения настоящего договора по решению общего собрания собственников жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

5.1.5. Требования отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год в соответствии с п. 4.1.12. настоящего договора.

5.1.6. Осуществления иных действий, предусмотренных законодательством.

5.2. «Собственник» обязуется:

5.2.1. Допускать представителей «Управляющей организации» для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

5.2.2. Обеспечить свободный доступ «Управляющей организации» к коммуникациям и сантехническому оборудованию, не загромождая их.

5.2.3. Своевременно уведомлять «Управляющую организацию» об уполномоченных лицах, имеющих право действовать от имени собственников во взаимоотношениях с «Управляющей организацией», порождаемых настоящим договором.

5.2.4. Содержать жилые и нежилые помещения в исправном состоянии, своевременно производить за свой



счет текущий, капитальный ремонт в помещениях, принадлежащих на праве собственности, в том числе подписывать документы, делать запросы, участвовать в работе комиссий и т.д. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.5. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобного помещений, 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.

5.2.6. Не устанавливать, не подключать без письменного разрешения «Управляющей организации» и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не 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 (общая максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать «Собственник» для удовлетворения бытовых нужд составляет 3 кВт).

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

5.2.8. Своевременно сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию «Собственнику» услуг в рамках Договора.

5.2.9. Озоначить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее «Собственнику», дееспособных граждан с условиями Договора.

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

5.2.11. Обеспечить предоставление «Управляющей организации» достоверных данных показаний приборов учета поставляемых коммунальных и иных услуг.

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

5.2.13. «Собственники» имеют право обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета.

5.2.14. Наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил опубликованы на сайте «Управляющей организации» и размещены на досках объявлений.

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

5.2.16. 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».

5.2.17. 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.

5.2.18. «Собственники» обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. \*

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

5.3. «Собственник» не вправе:

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

5.3.2. 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 ниже 12 градусов Цельсия.

5.3.3. 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.

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

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

## **6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.**

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

6.1.1. 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 над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;
- неправомерных действий Собственника по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора. Подготовка бланков акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме

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

6.4. 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).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания Собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для «Управляющей организации» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

## **7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ.**

7.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается общим собранием собственников в размере 15,00 руб. (в т.ч. НДС) за 1 кв. м общей площади помещения в месяц.

7.2. 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 работ согласно п. 3.5. настоящего договора.

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

7.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством. Размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены, опубликованы на сайте «Управляющей организации» и размещены на досках объявлений.

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

7.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг «Собственник» вправе использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку. «Собственник» обязан обеспечивать проведение поверок коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета. О планируемой дате снятия индивидуальных,



общих (квартирных), комнатных приборов учета для осуществления поверки и дате установления по итогам проведения поверки необходимо предварительно проинформировать «Управляющую организацию».

7.7. 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, которые являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

7.8. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых «Собственнику» путем разnosки до почтовых ящиков, находящихся в Многоквартирном доме, «Управляющей организацией» 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.

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

7.10. В случае неисполнения «Собственниками» п. 5.2.18 настоящего договора, «Управляющая организация» имеет право не чаще 1-го раза в календарном году пересматривать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в пределах изменения коэффициента-дефлятора.

7.11. 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.

7.12. Неиспользование 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».

7.13. 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 прошедшим.

7.14. 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.

7.15. Оплата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги осуществляется в указанные «Управляющей организацией» пункты, полный перечень пунктов указан на досках объявлений, размещен на сайте «Управляющей организации» ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы. Дополнительную информацию можно получить по телефону 56-14-84.

7.16. В случае внесения платежей в неуказанных в п. 7.15 настоящего договора организациях или банках жилищно-коммунальные услуги считаются оплаченными в момент поступления денежных средств на расчетный счет «Управляющей организации».

7.17. В случае нарушения п. 5.2.1, 5.3 настоящего договора перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги «Управляющей организацией» не производится.

7.18. 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.

7.19. Устранение аварийных ситуаций, скрытых строительных дефектов, недоделок, и не выполненного объема работ по техническому обслуживанию жилого дома (включая уборку мусорокамер, придомовой территории, обеспечение водоснабжения, теплоснабжения и т.д.) до момента вступления настоящего договора в действие производится за счет дополнительных средств «Собственников».

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. «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 «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.);
- непреодолимой силы, а также иных явлений стихийного характера (пожаров, заносов, наводнений);
- истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

8.2. Объем ответственности «Управляющей организации» не может быть больше, чем объем обязательств по настоящему договору управления.

8.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в «Управляющей организации».

8.4. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. «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. 7.16 настоящего договора.

8.8. 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.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и заключен сроком на один год. Договор считается продленным на тот же период, если за три месяца до окончания срока действия договора «Управляющая организация» или общее собрание собственников не примет решение о расторжении договора.

9.2. В части оплаты договор действует до его полного исполнения сторонами.

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

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

9.5. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

9.6. 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 один месяц.

9.7. 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).

9.8. Управляющая организация вправе до истечения срока действия настоящего договора в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, о чём «Собственник» должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем разноски уведомлений до почтовых ящиков в Многоквартирном доме или размещения информации на досках объявлений.

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

9.10. 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.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

10.1. Все споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в установленном порядке. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим



законодательством.

10.2. 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.

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

10.4. 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.

10.5. «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.

10.6. 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.

10.7. «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.

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

10.9. Об изменении сведений, указанных в разделе 11 настоящего договора, «Собственник» уведомляется путем размещения информации на сайте «Управляющей организации» и (или) через платежный документ.

10.10. 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.

10.11. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются:

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 2 Перечень предоставляемых коммунальных услуг

## 11. ИНФОРМАЦИЯ ОБ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ».

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

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

ОГРН: 1157154011178, ИНН: 7106023603, КПП: 710601001.

Расчетный счет №40702810066000004424, БИК 047003608, к/с 30101810300000000608,

Режим работы:

Будние дни: 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.: 56-14-84

Аварийная диспетчерская служба: г. Тула, ул. Мосина, д. 19 (Ежедневно, с 17.00 до 08.00, в выходные и праздничные дни - круглосуточно, тел. 56-75-52)

Адрес сайта: [ukgilhoz.ru](http://ukgilhoz.ru), на котором размещена информация об «Управляющей организации»:

**12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.**

«СОБСТВЕННИКИ»

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»  
ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы

Директор



А. Ковальков