

**ДОГОВОР № 01/07-Ор.32Б  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.**

г. Тула

01 июля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛЦЕНТР», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Гречишкина Дмитрия Владимировича, действующего на основании лицензии № 071-000280 от 13.09.2017 г. (приказ Государственной жилищной инспекции Тульской области от 13.09.2017 г. № 88) на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной государственной жилищной инспекцией Тульской области, на основании решения лицензионной комиссии Тульской области от 13.09.2017 г. № 35/7, и Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 300028, г. Тула, ул. Оружейная, д. 32-Б (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), именуемые в дальнейшем «Собственник», в лице председателя совета Многоквартирного дома Абазян Люси Александровны, действующего по поручению, от имени и в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме, на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол № 1 от 27.06.2018 г.), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем.

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол № 1 от 27.06.2018 г.).

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества), и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**2. Предмет Договора.**

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение управления Многоквартирным домом, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление Собственникам и лицам, на законном основании пользующимся помещением Собственника в Многоквартирном доме, коммунальных услуг, указанных в подпункте 3.1.3. пункта 3.1. настоящего Договора, и постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тула, ул. Оружейная, д. 32-Б, предоставлять Собственнику и лицам, на законном основании пользующимся помещением Собственника в Многоквартирном доме, коммунальные услуги, указанные в подпункте 3.1.3. пункта 3.1. настоящего Договора, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

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

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

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

### 3. Права и обязанности Сторон.

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением к настоящему Договору за счет платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме. Работы и услуги, не включенные в данный перечень работ (услуг), оплачиваются дополнительно.

3.1.3. Предоставлять Собственнику и лицам, на законном основании пользующимся его помещением в Многоквартирном доме, коммунальную услугу по электроснабжению в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.4. С целью обеспечения коммунальной услугой, указанной в подпункте 3.1.3. пункта 3.1. настоящего Договора, Собственника и лиц, пользующихся его помещением в Многоквартирном доме на законных основаниях, заключать с ресурсоснабжающей организацией договор о приобретении коммунального ресурса, от имени, в интересах и за счет Собственника (Принципала). Осуществлять контроль за соблюдением договора с ресурсоснабжающей организацией, качеством и количеством подаваемого в Многоквартирный дом коммунального ресурса, а при наличии в Многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета, вести их учет.

Правовое положение Управляющей организации в части предоставления коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором, собственникам (нанимателям) помещений соответствует правовому положению агента в правоотношениях между принципалом и агентом, агентом и третьими лицами, установленными главой 52 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем денежные средства, поступающие в оплату коммунальных услуг, не подлежат включению в состав доходов общества в соответствии со статьями 346.15, 251 Налогового кодекса Российской Федерации.

3.1.5. В случае предоставления коммунальной услуги по электроснабжению ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.6. В случае, предусмотренном статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации:

- предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме
- осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в Многоквартирном доме;
- принимать от собственников помещений в Многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или

ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника и лиц, на законном основании пользующихся помещением Собственника в Многоквартирном доме, заявки по телефонам, устранять аварии, а также выполнять их заявки в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.8. Обеспечить Собственника и лиц, на законном основании пользующихся помещением Собственника в Многоквартирном доме, информацией об Управляющей организации, о телефонах аварийных служб и об иных сведениях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, путем размещения сведений на информационных стендах в помещении Управляющей организации, на сайте Управляющей организации: <http://жилцентр-гула.рф> и на информационных табличках, размещаемых на подъездах Многоквартирного дома.

3.1.9. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению Многоквартирным домом базы данных, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.10. Осуществлять действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении к настоящему Договору, а именно:

3.1.10.1. Проводить выбор организаций, в том числе специализированных, для выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и заключать с ними договора либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме самостоятельно, а также контролировать исполнение договорных обязательств указанными организациями.

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

3.1.10.3. Осуществлять подготовку Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.1.10.4. Согласовывать с Собственником, а в случае его отсутствия с лицами, на законном основании пользующимися его помещением в Многоквартирном доме, устно время доступа в помещение либо направлять ему письменное уведомление о проведении плановых технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ, продолжительность их проведения, номер телефона, по которому Собственник или лица, на законном основании пользующиеся его помещением в Многоквартирном доме, вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления, должность, фамилию, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ.

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

3.1.12. Осуществлять ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунального ресурса, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, и приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальную услугу, исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1 числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.13. Принимать от Собственника плату за содержание жилого/нежилого помещения, а также плату за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

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

3.1.14. Организовать и вести прием Собственника и лиц, на законном основании пользующихся помещением Собственника в Многоквартирном доме, по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать их претензии, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры,

необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

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

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственника помещения в Многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание жилого/нежилого помещения и коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором, об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.

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

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

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

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

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

3.2.3. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, производить перерасчет размера платы за коммунальную услугу на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета, зафиксированных в акте проверки, а при их отсутствии - по нормативу потребления, исходя из фактического количества проживающих.

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

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

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

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

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого/нежилого помещения и плату за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

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

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

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

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

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

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

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

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней:

а) сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем - в течение трех рабочих дней с момента таких изменений;

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

в) сведения об изменении объемов потребления коммунальных ресурсов в нежилом помещении, с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом помещении потребляющих устройств, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты;

г) сведения об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального приборов учета коммунального ресурса.

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

3.3.7. Для исполнения договорных обязательств Собственник по запросу Управляющей организации обязан предоставить копии следующих документов (с предъявлением оригиналов для сверки): документа, подтверждающего право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме; документа, удостоверяющего личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения; сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных) 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; документа, содержащего персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в том числе в части начисления платежей.

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

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества, присутствовать при выполнении работ, оказании услуг Управляющей организацией, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, участвовать в приемке оказанных (выполненных) услуг (работ) в лице своих представителей, а именно: председателя и (или) членов совета Многоквартирного дома, знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения, возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо недобросовестного исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

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

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

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

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание жилого/нежилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме; платы за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором, которые обязан оплатить Собственник помещения в Многоквартирном доме Управляющей организации в период действия настоящего Договора, агентское вознаграждение за выполнение поручения Собственника (Принципала) по обеспечению (предоставлению) коммунальными услугами (коммунальных услуг), предусмотренными (предусмотренных) настоящим Договором, Собственника (Принципала) и лиц, на законном основании пользующихся его помещением в Многоквартирном доме.

4.2. Плата за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, устанавливается на 2018 год в размере 16,99 рублей, на 2019 год в размере 17,99 рублей, на 2020 год в размере 18,99 рублей в расчете на 1 кв. м. общей площади помещения Собственника в месяц.

4.3. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого/нежилого помещения в Многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, определяется в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором, рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета коммунальных ресурсов и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

4.5. Порядок внесения платы за коммунальную услугу по электроснабжению – внесение платы Собственником по платежным документам Управляющей организации.

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

Плата за коммунальные услуги, указанные в пункте 4.6. настоящего Договора, вносится Собственниками помещений в Многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме соответствующей ресурсоснабжающей организации и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.7. Собственник нежилого помещения в Многоквартирном доме обязан заключить договора ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

4.8. За выполнение поручения Собственника (Принципала) по обеспечению (предоставлению) коммунальными услугами, предусмотренными настоящим Договором, Собственника и лиц, на законном основании пользующихся его помещением в Многоквартирном доме, Собственник (Принципал) выплачивает Управляющей организации (Агенту) агентское вознаграждение, которое включено в стоимость платы за содержание жилого/нежилого помещения и ежемесячно удерживается Управляющей

организацией самостоятельно.

4.9. Внесенная Собственником плата за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, учитывается на лицевом счете Многоквартирного дома и используется для выполнения (оказания) работ (услуг) согласно приложению к настоящему Договору, за исключением агентского вознаграждения, которое ежемесячно удерживается Управляющей организацией самостоятельно.

4.10. Плата за содержание жилого/нежилого помещения и плата за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором, участие в расчетах по которым принимает Управляющая организация, вносятся ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.11. Плата за содержание жилого/нежилого помещения и плата за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором, участие в расчетах по которым принимает Управляющая организация, вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

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

4.13. Неиспользование Собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого/нежилого помещения и платы за коммунальные услуги.

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

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

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

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

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

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

## **5. Ответственность Сторон.**

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

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

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

услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

5.4. Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

- а) потребления коммунальных услуг с нарушением установленного договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Собственника, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета коммунального ресурса;
- б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителей, за которые отвечает Собственник;
- в) при иных действиях Собственника, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей;
- г) оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета и (или) в случае сообщения Управляющей организации искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний более чем на 2 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения.

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

#### **6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора.**

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

6.2. Акт о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составляется в соответствии с требованиями, прописанными в Правилах предоставления коммунальных услуг.

#### **7. Особые условия.**

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

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

Собственник помещения дает согласие свободно, своей волей и в своем интересе Управляющей организации осуществлять любое действие (операцию) или совокупность действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

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

8.1. Настоящий Договор заключен на 3 (три) года и вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий Тульской области в связи с заключением договора управления таким домом. Если за два месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о прекращении договора управления Многоквартирным домом, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

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

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.3.1. В одностороннем порядке без обращения в суд:



**Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:  
г. Тула, ул. Оружейная, д. 32-Б.**

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента \ вид работ	Сроки исполнения	Тариф на 2018 г., руб.	Тариф на 2019 г., руб.	Тариф на 2020 г., руб.
<b>1</b>	<b>Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов общего имущества МКД</b>		<b>3,55</b>	<b>3,76</b>	<b>3,97</b>
<b>1.1</b>	<b>Кровля шиферная с организованным водостоком</b>				
	Укрепление водосточных труб, колен, воронок	1 день с момента обнаружения			
	Смена отдельных элементов кровельной системы	по мере необходимости			
	Текущий ремонт слуховых окон	5 дней с момента обнаружения			
	Укрепление и текущий ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости			
	Усиление элементов деревянной стропильной системы	по мере необходимости			
	Текущий ремонт отдельных мест кровельного покрытия	1 сутки			
	Текущий ремонт системы водоотвода	5 дней с момента обнаружения			
	Замена отдельных элементов водосточных труб	5 дней с момента обнаружения			
	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости			
	Удаление с крыш снега и наледи	по мере необходимости			
	Восстановление отделки дымовентиляционных труб	по мере необходимости			
	Восстановление дефлекторов над вентиляционными трубами	по мере необходимости			
<b>1.2</b>	<b>Оконные и дверные заполнения</b>				
	Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений (при подготовке к осенне-зимнему периоду), являющихся общедомовым имуществом	3 суток, не чаще 1 раза в год			
	Текущий ремонт и укрепление входных деревянных дверей, являющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости			
<b>1.3</b>	<b>Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы</b>				
	Текущий ремонт отдельных участков в местах, являющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости			
	Укрепление металлических перил	по мере необходимости			
	Восстановление вентиляционных продухов	по мере необходимости			
<b>1.4</b>	<b>Внутренняя отделка</b>				
	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях	по мере необходимости, не чаще 1 раза в 5 лет			

<b>1.5</b>	<b>Конструктивные элементы</b>				
	Работы по поддержанию конструктивных элементов общедомового имущества дома в исправном состоянии (окна, дверные заполнения, козырьки над входами, восстановление отделки стен)	по мере необходимости			
<b>1.6</b>	<b>Проведение весенних и осенних осмотров</b>				
	Проведение весенних и осенних осмотров	с 15 марта по 15 мая и с 15 сентября по 15 ноября			
<b>1.7</b>	<b>Стены кирпичные</b>				
	Заделка трещин, расшивка швов отдельных участков стен	по мере необходимости			
	Текущий ремонт и окраска цоколя	по мере необходимости			
<b>1.8</b>	<b>Фундамент</b>				
	Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы	по мере необходимости			
	Восстановление участков гидроизоляции фундаментов	по мере необходимости			
	Текущий ремонт приямков	по мере необходимости			
<b>2</b>	<b>Техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций МКД</b>		<b>5,79</b>	<b>6,13</b>	<b>6,47</b>
<b>2.1</b>	<b>Сети центральной канализации</b>				
	Текущий ремонт отдельных участков трубопроводов, являющихся общедомовым имуществом	до 2-х часов			
	Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях	по мере необходимости			
	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов общедомовых инженерных систем	до 2-х часов			
	Прочистка труб канализации, относящихся к общедомовому имуществу	по мере необходимости			
<b>2.2</b>	<b>Сети централизованного отопления без элеватора и без циркуляционного насоса</b>				
	Устранение течи в трубопроводах	до 2-х часов, в зависимости от T <sup>0</sup> C нар.воздуха			
	Промывка и гидравлическое испытание систем центрального отопления жилых домов	1 раз в год			
	Замена отдельных участков трубопроводов и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости			
	Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальной услуги с составлением акта	в период отопительного сезона			
	Регулировка и контроль снятия параметров гидравлических и температурных режимов внутридомовых систем	ежедневно, в период отопительного сезона			
	Восстановление и текущий ремонт теплоизоляции	не чаще 2-х раз в год			
	Выполнение работ по восстановлению герметизации вводов	по мере необходимости, не реже 1 раза в 5 лет			
	Проверка внутренних инженерных систем на предмет утечек	1 раз в неделю			
	Проверка несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц, потребителей тепловой энергии	ежемесячно			

	Следить за отключениями коммунальной услуги, составлять акты по всем остановкам, при непредоставлении коммунальной услуги	ежедневно			
	Производить ремонтные работы с прекращением предоставления услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.	4 часа, не более 8 часов в месяц суммарно			
	Отключение подачи центрального отопления на многоквартирный дом для производства ремонтных работ внутриквартирных систем по заявлениям собственников должно быть не чаще 1 раза в месяц с вывешиванием объявлений на подъездах, и в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.	не чаще 1 раза в месяц			
<b>2.3</b>	<b>Сети централизованного холодного водоснабжения без повысительного насоса</b>				
	Устранение течи в трубопроводах	до 2-х часов			
	Замена отдельных участков трубопроводов и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости			
	Регулировка, контроль и снятие параметров гидравлических режимов внутридомовых систем	по мере необходимости			
	Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальной услуги с составлением актов	в течение года			
	Проверка внутренних инженерных систем на предмет утечек	1 раз в неделю			
	Проверка несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц, потребителей холодного водоснабжения	ежемесячно			
	Выполнение работ по восстановлению герметизации вводов	по мере необходимости			
	Следить за отключениями коммунальной услуги, составлять акты по всем остановкам, при непредоставлении коммунальной услуги	ежедневно			
	Производить ремонтные работы с прекращением предоставления услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.	4 часа, не более 8 часов в месяц суммарно			
	Отключение подачи холодного водоснабжения на многоквартирный дом для производства ремонтных работ внутриквартирных систем по заявлениям собственников должно быть не чаще 1 раза в месяц с вывешиванием объявлений на подъездах, и в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.	не чаще 1 раза в месяц			
<b>2.4</b>	<b>Сети электроснабжения</b>				
	Восстановление работоспособности электроснабжения здания	III категория надежности – 1 сутки, II категория надежности – 2 часа			
	Электротехнические измерения	1 раз в год			
	Организация работ по уравниванию потенциалов при обнаружении напряжения на металлических конструкциях	по мере необходимости			
	Проверка заземления ванн	по мере необходимости			

	Осмотр и профилактический ремонт ВРУ, электрических сетей с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, а также осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаках, в том числе, распаечных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины в местах, относящихся к общедомовому имуществу	ежеквартально			
	Замена электрооборудования ВРУ, этажных шкафов, автоматических выключателей, плавких вставок, вставкодержателей, относящихся к общедомовому имуществу	при выходе из строя			
	Осмотр и профилактический ремонт ВРУ с подтяжкой контактных соединений	ежеквартально			
<b>2.5</b>	<b>Работы по содержанию газового хозяйства</b>				
	Содействие проведению специализированной организацией технического обслуживания и ремонта наружных и внутридомовых газопроводов и сооружений на них	по мере необходимости			
	Передача сведений специализированной организации о случаях выявления неисправности наружных и внутридомовых газопроводов и сооружений на них	немедленно со времени обнаружения			
	Согласование со специализированной организацией производства земляных работ и посадки насаждений вблизи трасс подземных газопроводов	по мере необходимости			
	Окраска внутренних и наружных газопроводов	по мере необходимости			
	Проверка уплотнения газовых вводов	по мере необходимости			
<b>2.6</b>	<b>Аварийное обслуживание</b>				
	Локализация повреждения аварийного характера и засора канализации на внутридомовых системах холодного водоснабжения, водоотведения, отопления	в течение 3-х часов с момента поступления заявки			
<b>3</b>	<b>Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории</b>		<b>5,10</b>	<b>5,40</b>	<b>5,70</b>
<b>3.1</b>	<b>Уборка и благоустройство придомовой территории: Зимняя уборка</b>				
	Очистка от наледи ступеней и подходов к подъездам	по мере необходимости, при образовании скользкости			
	Очистка от снега территорий с асфальтовым покрытием, ступеней, площадок перед входом в подъезд	по мере необходимости			
	Посыпка песком территории пешеходных тротуаров и дорожек	по мере необходимости			
<b>3.2</b>	<b>Уборка и благоустройство придомовой территории: Летняя уборка</b>				
	Погрузка мусора на автотранспорт вручную и вывоз	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю			
	Подметание территорий с асфальтовым покрытием	не реже 2-х раз в неделю			
	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	не реже 2-х раз в неделю			
<b>3.3</b>	<b>Сбор и вывоз твёрдых коммунальных отходов; мусора, листвы, смета и веток</b>	ежедневно; по мере необходимости, не реже одного раза в неделю			
<b>3.4</b>	<b>Сбор и вывоз крупногабаритных отходов</b>	по мере накопления, не реже одного раза в неделю			

3.5	Ремонт и восстановление разрушенных участков ограждений, уличных лестниц, уличных лестничных маршей	по мере необходимости			
3.6	<b>Другие работы по благоустройству</b>				
	Завоз песка в песочницы в летнее время	1 раз в год			
	Стрижка газонов (окос сорной растительности)	по мере необходимости			
	Вырезка сухих ветвей, удаление поросли, обрезка кустарника	по мере необходимости			
	Озеленение территории, уход за зелёными насаждениями	по мере необходимости			
	Удаление и кронирование деревьев	по мере необходимости			
3.7	<b>Дератизация и дезинсекция</b>				
	Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	по мере необходимости			
	Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	по мере необходимости			
3.8	<b>Уборка помещений общего пользования многоквартирных домов</b>				
	Подметание пола всех этажей	2 раза в месяц			
	Влажная уборка	2 раза в месяц			
4	<b>Иные услуги</b>		2,55	2,70	2,85
4.1	<b>Прием и обработка платы за содержание жилого/нежилого помещения</b>				
	Прием платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	ежедневно			
4.2	<b>Услуги паспортного стола</b>				
	Оформление карточек паспортного учета	от 1-го до 3-х дней			
	Оформление лицевого счета, изменений на лицевом счёте	в день обращения			
	Интегрированная обработка платежей	от 1-го до 3-х дней			
	Выдача справок о составе семьи, об отсутствии задолженности по оплате жилого/нежилого помещения	от 1-го до 3-х дней			
	Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме	в течение пяти дней с момента получения обращения о предоставлении реестра			
	Агентское вознаграждение	ежемесячно			
Итого: плата за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, составляет на 2018 год в размере 16,99 рублей, на 2019 год в размере 17,99 рублей, на 2020 год в размере 18,99 рублей в расчете на 1 кв. м. общей площади помещения Собственника в месяц.					