

ДОГОВОР № 1-10/2017У

управления многоквартирным домом № 53 по улице Советская города Тулы

город Тула

« 07 » ноября 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Квартал», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Круглова Олега Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое в дальнейшем **управляющая организация**, и Управление Росгвардии по Тульской области в лице Врио начальника подполковника Логвинова Александра Вячеславовича, действующего на основании Приказа - собственника помещений многоквартирного дома № 53 по улице Советской города Тулы, общей площадью здания 22 944,80 квадратных метра (далее - м²), именуемое в дальнейшем **собственник**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор управления о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору **собственник** выступает от своего имени и в своих интересах, а **управляющая организация** осуществляет деятельность в интересах собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **город Тула, улица Советская, дом № 53 (корпуса №1; №2; №3)**.

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. По настоящему договору **управляющая организация** по заданию **собственника** в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 8, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном многоквартирном доме, а также организует за счет средств, поступающих от Собственника, предоставление коммунальных услуг, путем заключения в интересах собственника помещений договоров ресурсоснабжения, осуществляет иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность. Деятельность управляющей организации по закупке коммунальных услуг является посреднической деятельностью по поручению Собственника помещений в многоквартирном доме.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Для определения текущего состояния общего имущества стороны составляют Акт технического состояния многоквартирного дома- **Приложение № 11**. Состав общего имущества в данном многоквартирном доме и его состояние указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору и Акте технического состояния, и включает в себя только имущество, в отношении которого выполняются работы и оказываются услуги.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ»

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом: оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственника, в том числе путем заключения договоров с лицами, осуществляющими выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, от своего имени, но за счет Собственника либо от имени и за счет Собственника.

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

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

3.1.2. Обеспечивать предоставление **собственнику** коммунальных услуг в необходимых для него объёмах и надлежащего качества путем заключения договоров со специализированными организациями по поручению **собственника**, от имени и за его счет, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354);

3.1.3. Перечень коммунальных услуг, оказываемых **управляющей организацией**:

- холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- газоснабжение,
- электроснабжение.

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

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

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

3.1.6. При оказании услуг и выполнении работ бережно относиться к имуществу **собственника**, а также к общему имуществу данного многоквартирного дома.

3.1.7. В период действия Договора очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяются графиком работ (план работ), утверждённым **Сторонами**.

3.1.8. Заключать договоры по использованию общего имущества собственников, предоставлять полную информацию об условиях таких договоров.

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

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

3.1.11. Предоставлять по запросам **собственника** годовой отчет о выполнении настоящего Договора по утверждённой форме - **Приложение № 9** в срок предусмотренным законодательством РФ.

3.1.12. Своевременно рассматривать предложения по изменению обслуживания, а также отвечать на претензии, связанные с оказанием услуг (по качеству, объему, срокам) и принимать соответствующие меры. Сроки подготовки ответа на претензии, запросы, жалобы составляют до **10 рабочих дней** с момента поступления соответственно претензии, запроса, жалобы.

3.1.13. Направлять через почтовые ящики в многоквартирном доме платежные документы **собственнику** и пользователям до **30 числа текущего месяца**, в котором предоставлялись услуги, и контролировать своевременное внесение ими платы за работы и услуги, оказываемые Управляющей организацией, кроме коммунальных услуг, которые собственники на общем собрании решили оплачивать напрямую.

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

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

3.1.16. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета.

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

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

3.1.19. Обеспечить круглосуточный прием звонков в случаях аварийной ситуации от собственника жилых и нежилых помещений указанного многоквартирного дома по телефону 70-06-26 в рабочие дни с 08:00 до 17:00 и по телефону 56-54-54 с 17:00 до 08:00 в рабочие дни, в предпраздничные дни с 16:00 до 08:00. Выходные и праздничные дни круглосуточно.

3.2. Управляющая организация имеет право:

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

3.2.2. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилым помещением, в случае если жилое помещение не

оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.13. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов потребителям;
- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Требовать и контролировать выполнение обязательств **управляющей организацией** путем получения информации о порядке предоставления услуг, объеме и качестве, а также путем предъявления претензий, связанных с оказанием услуг (по качеству, объему и срокам).

4.1.2. Требовать в соответствии с действующими на территории города Тулы нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемого исходя из нормативов потребления в случае временного отсутствия (не менее пяти полных календарных дней) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего **собственнику**, при условии предоставления подтверждающих документов установленного образца.

4.1.3. Требовать в установленном порядке от **управляющей организации** перерасчета платежей за услуги по Договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу, параметрам качества и периодичности работ (услуг).

4.1.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленным Постановлением Правительства «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». (**Приложение № 7** к Договору)

4.1.5. Принимать участие в приёмке представленных **управляющей организацией** работ и услуг. Подписывать акт приёмки работ и услуг вправе лишь **собственник** либо надлежаще уполномоченное им лицо.

4.1.6. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

4.1.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных нарушениях использования и содержания общего имущества другими гражданами.

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

4.2. Собственник обязуется:

4.2.1. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об изменении состава проживающих (в случае выбытия, сдачи квартиры в жилищный наем или аренду с предоставлением соответствующих договоров). Уведомлять Управляющую организацию об отсутствии проживающих свыше пяти полных календарных дней по месту проживания для проведения перерасчета за коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

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

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

помещении, в том числе относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

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

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

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

4.2.11. Оплачивать пени, штрафы и неустойки, определенные законом и настоящим Договором.

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

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

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

4.3. Собственник не вправе:

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

4.3.2. Осуществлять самовольное регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, а также совершать иные действия, в результате которых в помещениях многоквартирного дома температура воздуха установится ниже в жилых помещениях +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С).

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

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

4.3.5. Устанавливать, подключать, использовать без письменного разрешения **управляющей организации** электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру, а также

подключать и использовать бытовые приборы и оборудование (включая индивидуальные приборы очистки воды), не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасной 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- для физических лиц). Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (не производить слив воды из системы и приборов отопления).

4.3.6. Производить переустройство, перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудовать внутренние инженерные сети помещения, общего имущества многоквартирного дома без соответствующих согласований.

4.3.7. Устанавливать самодельные предохранительные устройства, загромождать коридоры, лестничные клетки, запасные выходы.

5. ВЫПОЛНЕНИЕ И ПРИЕМКА РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

5.1. Выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемые как силами Управляющей организации, так и контрагентами, за исключением аварийных, производится после предварительного уведомления собственника, если период работы не определен графиком или график работ не соблюден.

5.2. Приемка работ по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется на все виды работ и услуг, выполняемых как силами Управляющей организации, так и контрагентами (за исключением систематически выполняемых работ) с оформлением двусторонних актов на выполненные работы – **приложение № 10**.

5.3. Акт на выполненные работы оформляет Управляющая организация в 2-х экземплярах по форме- **приложение № 10** и предъявляет на подпись собственнику помещений. Акты должны быть предъявлены не позднее 5-ти рабочих дней после завершения работ или оказания услуг.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- безвозмездно устранить недостатки в разумный срок;
- либо возместить расходы **собственника** по устранению недостатков.

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

6.3.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются **собственником** в письменном виде, подлежат обязательной регистрации в **управляющей организации** и реагированию в 10-дневный срок (рабочих дней).

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

- противоправных действий (бездействий) **собственника** и лиц, проживающих в помещениях **собственника**;
- использования **собственником** общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнения **собственником** своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине **управляющей организации** и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог,

кража и прочие), а так же в случае несоблюдения собственником предписаний и рекомендаций **управляющей организации**;

- непреодолимой силы, а также иных явлений стихийного характера (пожаров, заносов, наводнений);

- в случае не совершения **собственником** организационных мер для выполнения работ по предложению **управляющей организации** (не утверждение перечня предложенных работ и/или определения источника их финансирования).

6.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в пункте 6.4. настоящего Договора, **собственник** несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

7.1. Контроль над деятельностью **управляющей организации** в части исполнения настоящего Договора осуществляется **собственником** или уполномоченными им лицами в соответствии с доверенностью, оформленной в соответствии с законодательством Российской Федерации, путем:

- получения от **управляющей организации** не позднее 10-ти рабочих дней с момента обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления Актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями подпунктов 7.2.-7.5. настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва **собственника** для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования **управляющей организацией** на обращения **собственника** (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) **управляющей организации**;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль, надзор над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Роспотребнадзор, БТИ и другие органы) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству Российской Федерации;

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

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с

перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу **собственника** (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- **неправомерных действий собственника**, а так же невыполнения предписаний, сделанных управляющей организацией.

7.3. Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

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

7.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей **управляющей организации**, собственника помещений (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в согласованное время представитель **управляющей организации** не прибыл для проверки факта нарушения или, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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

7.7. Акт составляется в присутствии **собственника** (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии **собственника** (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается **собственнику** (нанимателю, арендатору), а второй - **управляющей организации**.

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

8. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. **Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества** в многоквартирном доме составляет оплату с одного квадратного метра в месяц и не подлежит изменению в одностороннем порядке на срок действия договора, рассчитывается пропорционально общей площади помещения, в соответствии с **Приложением № 5** к настоящему Договору, с учетом услуги по управлению домом. С 01 января каждого последующего календарного года, размер платы увеличивается в пределах коэффициента-дефлятора на платные услуги населению в сфере ЖКХ, в соответствии с прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на последующий календарный год.

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

8.3. Оплата услуг осуществляется по договору найма служебного жилого помещения нанимателями ежемесячно не позднее **10-го числа месяца**, следующего за месяцем, в котором предоставлялись услуги, с момента начала предоставления услуг, согласно платежным документам (квитанциям- извещениям) на оплату услуг управляющей организации, направляемых через почтовые ящики соответствующих помещений в многоквартирном доме.

8.4. Оплата дополнительных услуг (дополнительных работ) производится согласно внутренним расценкам управляющей организации. Актуальные цены размещаются на стендах в подъезде и в офисе управляющей организации.

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

8.6. Об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, за коммунальные услуги, об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг **собственник** уведомляется через платёжный документ не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платёжных документов, основанных на новых тарифах или нормативах.

8.7. Не использование нанимателями помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Внесение платы за виды коммунальных услуг осуществляется с учетом показаний ИПУ. Перерасчет платы по услуге «отопление МОП» за осенне-зимний период не производится.

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

8.9. **Управляющая организация** обязана вести отдельный учет денежных средств, поступающих от собственников, по домам. А так же вести отдельный учет по услугам, исходя из видов работ указанных в **Приложении № 5**, и пропорционально распределять поступившие денежные средства в случае уплаты **собственником** в большем или меньшем размере, чем указано в платёжных документах.

8.10. Оплата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги осуществляется в указанных **управляющей организацией** пунктах приёма платежей. Дополнительную информацию можно получить на сайте: **uk-kvartal-tula** и по телефону **управляющей организации: 8 (4872) 70-06-26**, на информационных стендах в подъездах.

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

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор распространяет свое действие на правоотношения возникшие с 01 октября 2017 года, заключен сроком на пять лет и считается продлённым на тот же период и на тех же условиях, если за 2 месяца до окончания срока действия договора ни одна из сторон не примет решение о прекращении Договора.

9.2. О решении расторгнуть настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом в одностороннем порядке **Собственник** обязан уведомить **Управляющую организацию** не позднее, чем за два месяца до момента окончания управления жилым домом, путем предоставления уведомления о расторжении с приложением документа решения **собственника** по данному вопросу. Моментом прекращения договора при одностороннем отказе **Собственника** от исполнения договора в данном случае является дата, наступившая по истечении двух месяцев с момента получения **Управляющей организацией** такого уведомления.

9.3. За 30 дней до прекращения настоящего Договора учетная, техническая документация, передаются лицу, назначенному собственником помещений многоквартирного дома либо вновь выбранной управляющей организацией.

9.4. В части оплаты настоящий Договор действует до его полного исполнения сторонами.

9.5. Если у сторон прекращаемого или расторгаемого Договора осталась задолженность, то ими должны быть возмещены взаимные убытки: **собственником** помещений должен быть возвращен долг по оплате жилищно-коммунальных услуг, инвестиций, вложенных управляющей организацией в многоквартирный дом **собственника**, пропорционально доле собственности.

9.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники помещений на общем собрании утверждают предложенный управляющей организацией необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают эти работы дополнительно. Размер платежа для **собственника** рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе указанного многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится **собственником** в соответствии с выставленным **управляющей организацией** счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен **собственником** не позднее **10 банковских дней** со дня выставления счета.

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

9.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами по спорным вопросам. В случае если споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.9. Договор составляется в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Один экземпляр находится у собственника, а другой экземпляр находится в управляющей организации. Каждый **собственник** вправе обратиться в **управляющую организацию** с требованием выдать копию договора, хранящегося у нее, при этом копия, подписанная обратившимся **собственником** и заверенная **управляющей организацией**, имеет равную юридическую силу с настоящим договором.

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

9.11.1. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» **управляющая организация** с момента заключения Договора и до сроков, установленных нормативными документами, обязана хранить информацию о **собственнике** и оказанных услугах, осуществляя в целях исполнения настоящего Договора и требований законодательства обработку персональных данных **собственника**, как с помощью своих программно-аппаратных средств, так и без их использования.

9.11.2. **Собственник** помещения дает согласие **управляющей организации** на осуществление обработки персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

9.12. **Управляющая организация** обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных. **Собственник** согласен, что его персональные данные могут передаваться третьим лицам, привлекаемым **управляющей организацией** на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему Договору. Существенным условием договоров, заключаемых **управляющей организацией** с

третьими лицами, является обязанность обеспечения третьими лицами конфиденциальности персональных данных и безопасности их обработки.

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

10. Перечень неотъемлемых приложений к настоящему договору:

- | | | |
|--------------|----|--|
| Приложение № | 1. | Состав общего имущества к многоквартирному дому и имущества, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. |
| Приложение № | 2. | Перечень и состав работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. |
| Приложение № | 3. | Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества. |
| Приложение № | 4. | Предельные сроки устранения аварийных ситуаций в многоквартирном доме. |
| Приложение № | 5. | Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. |
| Приложение № | 6. | Акт разграничения эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и собственником. |
| Приложение № | 7. | Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и Порядок установления факта непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (разделы IX и X Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354). |
| Приложение № | 8. | Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491). |

- Приложение № 9. Форма отчета управляющей организации.
Приложение № 10. Форма Акта выполненных работ.
Приложение № 11. Акт технического состояния дома.

11. Реквизиты и подписи сторон:

<p>Управляющая организация: ООО «УК «Квартал» ИНН 7106036962, КПП 710601001, ОГРН 1167154050469, Юридический адрес: 300041, РОССИЯ, г. Тула, ул. Мосина, д. 19, офис 11; Р/сч № 407 028 103 004 900 013 02; ОО «ТРУ» ПАО «МИНБанк», БИК 044525600, кор. счет № 301 018 103 000 000 006 00.</p> <p>директор ООО «УК «Квартал» м.п.</p> 	<p>«Собственник»: ИНН 7107116466, КПП 710701001, ОГРН 1167154077177, Юридический адрес: 300012, РОССИЯ, г. Тула, ул. М.Тореза, д. 11; Р/сч № 401 058 102 000 000 100 01; В УФК по ТО (Управление Росгвардии по Тульской области д/с 03661D21250), БИК 047 003 001 Врио начальника Управления Федеральной службы войск национальной гвардии РФ по Тульской области м.п. Логвинов А.В.</p> 
--	--