

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

г. Тула

«10» января 2022 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Тула, пр-кт Ленина, д. № 101** (далее - Многоквартирный дом), вместе или по отдельности в тексте настоящего договора именуемые в дальнейшем «Собственники» или «Собственник» соответственно, и **Общество с ограниченной ответственностью «УК «Аксиома»**, в лице генерального директора Щупловой Полины Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», вместе или по отдельности в тексте настоящего договора именуемые в дальнейшем Стороны, заключили между собой настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания «Собственников» помещений в Многоквартирном доме (протокол № 1/21 от «11» октября 2021 г.).

1.2. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от № 290 от 03.04.2013г., Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Тульской области, города Тулы.

1.3. Термины, используемые в договоре:

**Собственник** - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое (или нежилое) помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Состав имущества** - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов.

**Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме**, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве

общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши.
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

1.4. Заключение договоров напрямую и внесение платы за коммунальные услуги собственниками от своего имени, а именно: холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, договор с региональным оператором по обращению с твердыми бытовыми отходами.

## **2. Предмет договора**

2.1. Целью настоящего Договора является:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, согласно минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, утвержден решением общего собрания «Собственников» (Приложение № 1 к настоящему договору), включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги.

2.3. Уполномоченными представителями «Собственников» по настоящему договору являются председатель и члены совета многоквартирного дома.

2.4. Настоящий договор заключен по инициативе «Собственников».

2.5. «Собственники» имеют право на льготы по оплате содержания и текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные законодательством РФ.

## **3. Срок действия договора**

3.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 год и вступает в силу с момента внесения изменений в реестр лицензий Государственной Жилищной Инспекцией. Договор считается продленным на следующий год, если за 2 месяца до окончания срока действия договора «Управляющая организация» или общее собрание «Собственников» не примет решение о расторжении договора.

3.2. О выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным жилым домом «Собственники» обязаны уведомить «Управляющую организацию» не позднее, чем за месяц до момента окончания управления Многоквартирным домом.

3.3. «Управляющая организация» за 30 дней до прекращения договора управления Многоквартирным домом обязана согласовать сроки передачи технической документации на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы лицу, указанному в протоколе общего собрания «Собственников» помещений Многоквартирного дома.

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

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

#### **4. Права и обязанности «Управляющей организации»**

4.1. «Управляющая организация» обязана:

4.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, определенного п. 2.3 настоящего договора.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 3) соответствует работам, выполняемым за счет платы за содержание и ремонт общего имущества «Собственников» и является неотъемлемой частью настоящего договора.

Работы и услуги, не включенные в данный перечень работ, оплачиваются «Собственниками» дополнительно, путем заключения дополнительного соглашения. Изменения такого перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме утверждаются решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

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

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

4.1.4. По письменному обращению «Собственника», представлять в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

4.1.5. Предоставлять вместе с отчетом уполномоченным представителям «Собственника» помещения информацию о поступлении, расходовании и остатке денежных средств на лицевом счете дома.

4.1.6. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

4.1.7. Взаимодействовать, в целях надлежащего содержания и ремонта общего имущества, с уполномоченными представителями «Собственников», в соответствии с «Порядком осуществления контроля и взаимодействия уполномоченных представителей «Собственников» и «Управляющей организации» (Приложением № 3).

4.1.8. Нести другие обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. «Управляющая организация» имеет право:

4.2.1. В период действия Договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества «Собственников» в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств «Собственников» и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на более поздний срок.

4.2.2. Организовывать проверку достоверности передаваемых «Собственником» «Управляющей организацией» сведений о показаниях приборов. В случае несоответствия данных, предоставленных «Собственником», проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.3. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в квартире «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, составляется акт о количестве проживающих в жилом помещении. Акт является основанием для начисления платы

за коммунальные услуги, по нормативу потребления исходя из установленного (фактического) количества проживающих.

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

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

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

4.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с «Собственником» время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое «Собственником» жилое или нежилое помещение представителей «Управляющей организации» (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

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

4.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

## **5. Права и обязанности «Собственников»**

5.1. «Собственники» имеют право:

5.1.1. Участвовать, в лице своих уполномоченных представителей, в приемке предоставленных «Управляющей организацией» услуг и работ, определенных в соответствии с настоящим Договором.

5.1.2. Требовать в установленном порядке от «Управляющей организации» перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг). Факт несоответствия предоставленных «Управляющей организацией» услуг, перечню, составу и периодичности работ (услуг) сообщается «Собственником» по телефону: 50-52-60 и назначается дата, место и время для составления акта проверки заявленных несоответствий. Сообщение принимается «Управляющей организацией» в случае указания «Собственником» персональных данных: фамилии, имени, отчества, адреса, контактного телефона.

5.1.3. Требовать одностороннего расторжения настоящего Договора по решению общего собрания «Собственников» жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

5.1.4. Требовать отчета о выполнении настоящего Договора за предыдущий год в соответствии с п. 4.1.5 настоящего договора.

5.1.5. Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством.

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

5.2. «Собственник» обязуется:

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

5.2.2. Беспрепятственно допускать представителей «Управляющей организации» для выполнения работ и услуг, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

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

5.2.4. Своевременно уведомлять «Управляющую организацию» об уполномоченных представителях, имеющих право действовать от имени «Собственников» во взаимоотношениях с «Управляющей организацией».

5.2.5. Содержать квартиры и нежилые помещения в исправном состоянии, своевременно производить за свой счет текущий, капитальный ремонт в помещениях, принадлежащих на праве собственности, в том числе подписывать документы, делать запросы, участвовать в работе комиссий и т.д. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

5.2.7. Не устанавливать, не подключать без письменного разрешения «Управляющей организации» и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам (общая максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать «Собственник» для удовлетворения бытовых нужд составляет 3 кВт).

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

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

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

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

5.2.12. Обеспечить предоставление «Управляющей организации» достоверных данных показаний приборов учета поставляемых коммунальных услуг.

5.2.13. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать их «Управляющей организации» путем проставления показаний в платежном документе.

5.2.14. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, на расчетный счет «Управляющей организации».

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

5.2.16. Ежегодно предоставлять в «Управляющую организацию» протокол общего собрания, содержащий, в том числе, решение об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме на планируемый календарный год, принятое с учетом предложений «Управляющей организации». Указанные предложения для рассмотрения на общем собрании, «Управляющая организация» предоставляет по письменному обращению «Собственника», по инициативе которого созывается вышеуказанное общее собрание, но не ранее 31 октября года, предшествующего планируемому.

5.2.17. В лице уполномоченных представителей «Собственников» осуществлять контроль взаимодействовать, в целях надлежащего содержания и ремонта общего имущества, с представителями «Управляющей организации» и представителями подрядных организаций, в соответствии с «Порядком осуществления контроля и взаимодействия уполномоченных представителей «Собственников» и «Управляющей организации» (Приложение № 4).

5.2.18. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. «Собственник» не вправе:

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

5.3.2. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

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

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

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

## **6. Порядок расчетов по договору**

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается общим собранием «Собственников» в следующем виде:

- на первый год с момента вступления в силу Договора в размере 17,00 руб. за 1м<sup>2</sup> общей площади помещения в месяц (без включения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном федеральным законом);

- начиная с каждого последующего года, считая с момента вступления в силу Договора, размер платы увеличивается на индекс роста потребительских цен (ИПЦ) по России по данным Федеральной службы государственной статистики за календарный год, предшествующий дате индексации, в случае неисполнения «Собственниками» п. 5.2.16. настоящего договора.

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

6.3. Объем предоставленных (потребленных) коммунальных услуг определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. В целях учета потребленных коммунальных услуг «Собственник» вправе использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

«Собственник» обязан обеспечивать проведение проверок коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета. О планируемой дате снятия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета для осуществления поверки и дате установления по итогам проведения поверки необходимо предварительно проинформировать «Управляющую организацию».

6.5 К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.

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

6.6. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых «Управляющей организацией» «Собственнику» путем разности в почтовые ящики, находящиеся в многоквартирном доме, не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

Если платежный документ не получен «Собственником» в установленный настоящим договором срок, то «Собственник» обязан в течение 5 дней письменно обратиться в «Управляющую организацию» за повторным его получением. В случае если такого обращения не последует, то платежный документ считается доставленным надлежащим образом.

6.7. «Собственники» вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме на расчетный счет «Управляющей организации», указанный в платежном документе.

6.8. Внесенные «Собственниками» помещений денежные средства на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме учитываются на лицевом счете дома и используются строго для финансирования проведения работ согласно Приложению № 2 к настоящему договору.

6.9. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых услуг, а также средства, полученные на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме до конца финансового года, остаются на лицевом счете дома и направляются на работы по текущему ремонту Многоквартирного дома.

6.10. Об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг «Собственник» уведомляется через платежный документ не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

6.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

6.12. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, вносится «Собственником» ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа

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

6.13. Оплата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги осуществляется в указанные «Управляющей организацией» пункты приемы платежей, полный перечень которых указан на досках объявлений, на сайте «Управляющей организации». Дополнительную информацию можно получить по телефону: 70-22-04.

6.14. В случае внесения платежей в неуказанных в п. 6.13 настоящего договора организациях или банках жилищно-коммунальные услуги считаются оплаченными в момент поступления денежных средств на расчетный счет «Управляющей организации».

6.15. В случае нарушения п. 5.2.1, 5.2.2, 5.3 настоящего договора перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги «Управляющей организацией» не производится.

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

6.17. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального

ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

## **7. Ответственность сторон**

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

- противоправных действий (бездействий) «Собственников» и лиц, проживающих в помещениях «Собственников»;
- использования «Собственниками» общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения «Собственниками» своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине «Управляющей организации» и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- непреодолимой силы, а также иных явлений стихийного характера (пожаров, заносов, наводнений).

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

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

7.4. За несвоевременную и (или) неполную оплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги «Собственник» обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.5. «Управляющая организация» не несет ответственность за незачисление или несвоевременное зачисление денежных средств, в случае оплаты услуг по настоящему договору в организациях (банках) не указанных в п. 6.13 настоящего договора.

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

7.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.9. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием «Собственниками» решения об изменении способа управления многоквартирным домом, «Собственники» обязаны компенсировать фактически произведенные «Управляющей организацией» затраты.



## 8. Заключительные положения

8.1. Все споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в установленном законом порядке. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.2. Данный договор является обязательным для всех «Собственников» многоквартирного дома.

8.3. В соответствии с федеральным законом «О персональных данных» «Управляющая организация» в период с момента заключения договора и до сроков, установленных нормативными документами, в течение которых «Управляющая организация» обязана хранить информацию о «Собственнике» и оказанных Услугах, в целях исполнения договора и требований законодательства обрабатывает данные «Собственника» как с помощью своих программно-аппаратных средств, так и без их использования. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

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

8.5. Для исполнения договорных обязательств «Собственники» по запросу «Управляющей организации» обязаны предоставить копии следующих документов (с предъявлением оригиналов для сверки): документа, подтверждающего право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме; документа, удостоверяющего личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения; сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки, содержащие следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

8.6. «Управляющая организация» обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных.

«Собственник» согласен, что персональные данные «Собственника» могут передаваться третьим лицам, привлекаемым «Управляющей организацией» на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору. Существенным условием договоров, заключаемых «Управляющей организацией» с третьими лицами является обязанность обеспечения третьими лицами конфиденциальности персональных данных и безопасности их обработки, в том числе на юридическое обслуживание, по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги с должников, проживающих в многоквартирном доме.

«Собственник» вправе отозвать свое согласие на обработку персональных данных в части сбора данных при расторжении договора.

8.7. Информация об адресе помещения в многоквартирном доме, по которому предоставляются коммунальные услуги с указанием размера (объема, площади) отапливаемых

помещений, количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, указана в карточках лицевого счета «Собственника».

8.8. Об изменении сведений, указанных в разделе 9 настоящего договора, «Собственник» уведомляется путем размещения информации на сайте «Управляющей организации» и (или) через платежный документ.

8.9. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются:  
Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома;

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

Приложение № 3 Порядок осуществления контроля и взаимодействия уполномоченных представителей «Собственников» и «Управляющей организации».

Приложение № 4 Реестр собственников МКД.

### 9. Информация об «Управляющей организации»

Управляющая организация: ООО «УК «Аксиома»

ИНН/КПП 7128014360 /710501001

ОГРН 1187154021691

Юр. адрес: 300041 г. Тула, улица Ф. Энгельса, дом 73, цокольный этаж, офис 6-11  
р/с 40702810966000011708

в ТУЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8604 ПАО СБЕРБАНК

БИК 047003608

к/с 30101810300000000608

Тел.: 8 (4872) 50-52-60

Адреса сайтов: [aksioma71.ru](http://aksioma71.ru)

Эл. почта: [uk-aksioma71@yandex.ru](mailto:uk-aksioma71@yandex.ru)

Режим работы:

Будние дни: с 08.00 ч. до 17.00 ч. (пн. – чт.), с 08.00 ч. до 16.00 ч. (пт.),

Перерыв на обед с 12.30 ч. до 13.30 ч.; Выходные дни – суббота, воскресенье.

Телефон/факс: 50-52-60

Режим работы аварийно-диспетчерской службы: круглосуточно, телефон: 56-54-54

Генеральный директор

/Щуплова П.В.



**Состав общего имущества многоквартирного дома № 101 по пр-кт. Ленина г. Тулы**

**Общие характеристики**

1. Год постройки: 1958
2. Этажность 5
3. Количество подъездов 4

**Перечень общего имущества**

№	Наименование общего имущества	Отличительные особенности	Техническое состояние на момент заключения Договора
1	Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме		удовлетворительное
2	Крыша (конструкция и материал)		удовлетворительное
3	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома: материал стен  материал перекрытий		удовлетворительное
4	Ограждающие ненесущие конструкции мест общего пользования многоквартирного дома		удовлетворительное
5	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: система отопления система холодного водоснабжения система водоотведения электрические сети газовые сети		удовлетворительное
6	Уборочная площадь придомовой территории, м <sup>2</sup>	<b>1841</b>	удовлетворительное

Границами эксплуатационной ответственности «Управляющей организации» являются:

- для трубопроводов холодного и горячего водоснабжения: наружная плоскость стены здания до первого отключающего устройства в квартире;
- для трубопроводов отопления: наружная плоскость стены здания до проходной радиаторной пробки;
- для сетей канализации (водоотведения): наружная плоскость стены здания;
- для газовых сетей: наружная плоскость стены здания до первого разъемного соединения на газопроводе в квартирах;
- для электрических сетей: вводные наконечники питающих кабелей в ВРУ жилого дома или вводных изоляторов (траверс) на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей до автоматического выключателя на квартиру.
- обогревающие элементы внутридомовой системы отопления (радиаторы отопления, полотенцесушители и т.п.), обслуживающие только одну квартиру, не включаются в состав общего имущества собственников многоквартирного дома.

Генеральный директор



/Щуплова П.В.

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества  
в многоквартирном доме № 101 по пр-кт. Ленина г. Тулы**

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента/Вид работ	Сроки исполнения	Тариф руб.
<b>1.</b>	<b>Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов общего имущества многоквартирного дома</b>		<b>3,89</b>
1.1	<b>Кровля</b>		
	Текущий ремонт отдельных мест кровельного покрытия	1 сутки	
	Укрепление и текущий ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости	
	Удаление с крыш снега и наледей	по мере необходимости	
	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости	
1.2	<b>Железобетонные перекрытия</b>		
	Заделка швов и трещин	5 суток	
1.3	<b>Оконные и дверные заполнения</b>		
	Ремонт пластиковых окон	По мере необходимости	
	Текущий ремонт и укрепление входных деревянных дверей, являющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости	
1.4	<b>Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей</b>		
	Текущий ремонт отдельных участков в местах, являющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости	
	Укрепление металлических перил	по мере необходимости	
1.5	<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	
1.6	<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	
1.7	<b>Фундамент</b>		
	Восстановление повреждённых участков вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы	по мере необходимости	
	Восстановление участков гидроизоляции фундаментов	по мере необходимости	
	Текущий ремонт приямков	по мере необходимости	
1.8	<b>Стены кирпичные</b>		

	Текущий ремонт и окраска цоколя	по мере необходимости	3,94
<b>2.</b>	<b>Техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций жилых домов</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	
<b>2.2</b>	<b>Сети централизованного отопления с элеватором без циркуляционного насоса</b>		
	Промывка и гидравлическое испытание систем центрального отопления жилых домов	1 раз в год	
	Устранение течи в трубопроводах	до 2-х часов, в зависимости от температуры наружного воздуха	
	Замена отдельных участков трубопроводов и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости	
	Регулировка и контроль снятия параметров гидравлических и температурных режимов внутридомовых систем	ежедневно, в период отопительного сезона	
	Обслуживание ОПУ	ежемесячно	
	Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальной услуги с составлением актов	в период отопительного сезона	
	Восстановление и текущий ремонт теплоизоляции	не чаще 2-х раз в год	
	Проверка несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц, потребителей тепловой энергии	ежемесячно	
	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	
<b>2.3</b>	<b>Сети централизованного холодного водоснабжения без повысительного насоса</b>		
	Устранение течи в трубопроводах	до 2-х часов	
	Замена отдельных участков трубопровода и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости	
	Регулировка, контроль и снятие параметров гидравлических режимов внутридомовых систем	по мере необходимости	
	Обслуживание ОПУ	ежемесячно	
	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 и потребителей холодного водоснабжения	ежемесячно	
	Выполнение работ по восстановлению герметизации вводов	по мере необходимости, не реже 1 раза в 5 лет	
<b>2.4</b>	<b>Сети электроснабжения с внешним электрооборудованием</b>		
	Восстановление работоспособности электроснабжения здания	1 сутки	
	Электротехнические измерения	1 раз в год	

	Осмотр и профилактический ремонт ВРУ, электрооборудования, с подтяжкой контактных соединений распределительной сети в местах, относящихся к общедомовому имуществу	ежеквартально
	Замена электрооборудования ВРУ, автоматических выключателей, плавких вставок, вставкодержателей, электропатронов, относящихся к общедомовому имуществу	при выходе из строя
	Замена электроламп, относящихся к общедомовому имуществу	по мере необходимости, не чаще 1 раза в квартал
<b>3.</b>	<b>Внутренние газопроводы (от наружной стены здания до первого разъемного соединения в квартирах)</b>	<b>0,70</b>
	Обеспечение приема и выполнения аварийных заявок по предотвращению (ликвидации) аварийных ситуаций (аварийное обслуживание) специализированной организацией согласно заключенному договору (тел.04)	ежедневно, круглосуточно
	Устранение утечек в резьбовом соединении на общедомовом газопроводе	немедленно со времени обнаружения
	Приборная проверка газопровода	1 раз в год
	Проверка изолирующих фланцев	1 раз в год
	Смазка кранов на общедомовых стояках	1 раз в год
	Замена крана на общедомовых коммуникациях	по мере необходимости
	Окраска внутренних газопроводов	по мере необходимости
<b>4.</b>	<b>Дома с дымоходами</b>	<b>0,50</b>
	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах в помещениях с газовым оборудованием или электроплитами, исправности оголовков с регистрацией результатов осмотра в журнале	1 раз в год
	Укрепление оголовков дымовых и вентиляционных труб	по мере необходимости
	Очистка и устранение завалов вентканалов, дымоходов в помещениях с газовым оборудованием	по мере необходимости
<b>5.</b>	<b>Аварийное обслуживание</b>	<b>1,00</b>
	Локализация поврежденных аварийного характера и засоров канализации на внутридомовых системах горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения	в течение 3-х часов с момента поступления заявки
<b>6.</b>	<b>Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории</b>	<b>2,50</b>
<b>6.1</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>6.2</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	6 дней в неделю
	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	не реже 2-х раз в неделю
<b>6.3</b>	<b>Другие работы по благоустройству</b>	
	Завоз песка в песочницы в летнее время	1 раз в год
	Окос травы на газонах на придомовой территории	по мере необходимости,

	не реже 1 раза в год	
	не реже 1 раза в год	
<b>7.</b>	<b>Работы по уборке помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>	<b>1,00</b>
	Влажная уборка полов мест общего пользования и протирка поручней перил	еженедельно
	Мытье окон и стен на л/к	2 раза в год
<b>8.</b>	<b>Дератизация</b>	<b>0,20</b>
	Проведение дератизационных мероприятий в местах, относящихся к общедомовому имуществу	1 раз в 3 месяца
<b>9.</b>	<b>Услуги по управлению МКД</b>	<b>3,27</b>
	Начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров;	ежедневно
	Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;	ежедневно
<b>Итого: 17,00</b>		

Генеральный директор

/Щуплова П.В.



## **Порядок осуществления контроля и взаимодействия уполномоченных представителей «Собственников» и «Управляющей организации».**

### **1. Уполномоченные представители «Собственников».**

1.1. Порядок взаимодействия уполномоченных представителей «Собственников» и управляющей организации (далее Порядок) определяет очередность, сроки и функции уполномоченных представителей «Собственников» и «Управляющей организации» при составлении и согласовании планов работ и услуг на будущий период и предоставлении, и принятии отчетности о выполненных работах и услугах.

1.2. Уполномоченным (-и) представителем (-ями) «Собственников» в целях настоящего договора являются (в порядке приоритета):

- председатель совета дома;
- если председатель совета дома не выбран, или в его отсутствие – два члена совета дома;
- если совет дома не выбран – три любых собственника.

1.3. Уполномоченные представители собственников имеют право согласовывать и подписывать:

- план работ;
- ежемесячный отчет подрядной организации о выполненных работах;
- ежегодный отчет об исполнении договора управления.

### **2. План работ.**

2.1. Периодом планирования работ и услуг в целях надлежащего содержания общего имущества «Собственников» устанавливается 1 (один) календарный год.

2.2. План работ разрабатывает и публикует «Управляющая организация», в соответствии с действующим законодательством РФ, в период с 01 июля до 31 декабря года, предшествующего планируемому, на основании:

- актов весеннего, осеннего, внеочередных осмотров;
- актов обследования по заявкам «Собственников»;
- протоколов общих собраний собственников, содержащих решения о текущем ремонте общего имущества;
- письменных обращений членов совета дома;
- стоимости работ (услуг) в расчете на единицу измерения действующих на момент согласования плана.

2.3. Суммарная стоимость работ, запланированных на планируемый календарный год и согласованная уполномоченными представителями «Собственников», не может превышать годовых начислений «Собственникам» за содержание и ремонт общего имущества за соответствующий планируемому период.

2.4. План работ составляется в 2-х экземплярах, подписанных «Управляющей организацией» с одной стороны и уполномоченным(-ыми) представителем(-ями) «Собственников», определенным в соответствии с разделом 1 настоящего Порядка, с другой стороны. Один экземпляр передается в «Управляющую организацию», второй – уполномоченному представителю «Собственников».

2.5. Письменные предложения по составлению плана работ на планируемый календарный год от уполномоченных представителей «Собственников» принимаются «Управляющей организацией» в срок до 30 сентября года, предшествующего планируемому. Предложения «Собственников» и уполномоченных представителей «Собственников» о внесении изменений в план работ на планируемый календарный год, поступившие позже указанной даты, рассматриваются в следующем порядке:

- при наличии положительного остатка на лицевом счете дома на 31 декабря планируемого года, в годовой план работ могут быть внесены изменения, стоимость которых не превышает величину остатка на лицевом счете.

- при наличии отрицательного остатка на лицевом счете дома на 31 декабря планируемого календарного года, изменения плановых работ, заявленные «Собственниками» или уполномоченными представителями «Собственников», в годовом плане работ не производится. В



этом случае «Управляющая организация» рассматривает включение заявленных изменений в планы будущих периодов, либо предлагает замену в планируемом периоде одних работ на другие.

2.6. Уполномоченные представители «Собственников» согласовывают и подписывают план работ на планируемый календарный год в срок до 31 декабря года, предшествующего планируемому.

2.7. В случае, если уполномоченные представители «Собственников» не согласовали и не подписали план работ на планируемый календарный год в срок до 31 декабря года, предшествующего планируемому, очередность и объем работ определяется «Управляющей организацией» самостоятельно, в соответствии с п.2.2. настоящего Порядка.

### 3. Ежемесячный отчет.

3.1. Выполнение работ и услуг, включенных в годовой план работ, а также внеплановые работы, «Управляющая организация» имеет право реализовывать собственными силами или с привлечением специализированных подрядных организаций (далее «Подрядная организация»)

3.2. По результатам выполнения годового плана «Управляющая организация» или уполномоченное «Управляющей организацией» лицо, предоставляет уполномоченным представителям «Собственников» ежемесячный отчет о выполненных работах для согласования и подписания.

3.3. Уполномоченный (-ые) представитель (-ли) «Собственников» проверяет и принимает (-ют) выполненные работы и подписывает (-ют) ежемесячный отчет о выполненных работах.

3.4. Ежемесячный отчет составляется на бланке «Управляющей организации» в 2-х экземплярах, подписанных «Управляющей организацией» или уполномоченным «Управляющей организацией» лицом, с одной стороны и уполномоченным(-ыми) представителем(-ями) «Собственников», определенным в соответствии с разделом 1 настоящего Порядка, с другой стороны. Один экземпляр передается в «Управляющую организацию», второй – уполномоченному представителю «Собственников».

3.5. Ежемесячный отчет не предоставляется по следующим видам работ:

- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме;
- аварийное обслуживание;
- услуги по управлению МКД.

Генеральный директор

/Щуплова П.В.

