

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным жилым домом**

г. Тула Тульской области

18 марта 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Апрель-Менеджмент», ОГРН 1077154005378, ИНН 7107501612, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице генерального директора Савинова Олега Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Витэсс», ОГРН 1027100742250, ИНН 7106043039, именуемое в дальнейшем «**Собственник**», в лице Генерального директора Корякина Александра Владимировича, действующего на основании устава общества, с другой стороны,

на основании Протокола от 18 марта 2013 г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Николая Руднева, д. 54, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. **Собственник**¹ поручает, а **Управляющая компания** обязуется за плату самостоятельно и/или путем привлечения подрядных организаций оказывать **Собственнику** услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Николая Руднева, дом № 54 (далее по тексту «**многоквартирный дом**»), по техническому обслуживанию, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, а также предоставлять **Собственнику** коммунальные услуги² только в отношении принадлежащих **Собственнику** жилых и нежилых помещений, перечисленных в Приложении № 1 к настоящему договору, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Состав общего имущества, технические и эксплуатационные характеристики многоквартирного дома определены техническим паспортом многоквартирного дома, составленным на 04 сентября 2012 г. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», и кадастровым паспортом, выданным 01 февраля 2013 г. Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области.

1.3. Передача многоквартирного дома в части принадлежащих **Собственнику** жилых и нежилых помещений в нем в управление **Управляющей компании** не влечет перехода права собственности на указанные помещения, а также на весь комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома или какую-либо его часть к **Управляющей компании**.

2. Обязанности и ответственность Управляющей компании

2.1. С момента заключения настоящего договора и на предусмотренных им условиях осуществлять за плату, оплачиваемую **Собственником**³, управление эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Содержать общее имущество многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц и иного имущества; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354); поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства многоквартирного дома.

¹ Здесь и далее применительно к настоящему договору **Собственник**, как застройщик многоквартирного дома, считается собственником жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, перечисленных в Приложении №1 к настоящему договору, в том числе до оформления прав собственности на эти помещения.

² Коммунальные услуги - холодное водоснабжение и водоотведение.

³ Плата, подлежащая оплате **Собственником**, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, по техническому обслуживанию, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных и прочих услуг по настоящему договору.

Собственник _____

Управляющая компания _____

2.3. Обеспечить содержание комплекса недвижимого имущества, включающего многоквартирный дом с инженерным оборудованием и придомовую территорию с элементами благоустройства в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N170) и действующего законодательства с учетом нормативов его износа и фактически полученных средств от **Собственника**. Организовать сохранность проектной и технической документации длительного хранения на многоквартирный дом; вести документацию на многоквартирный дом, заменяемую в связи с истечением ее срока действия, в состав которой входят, в том числе: акты технических осмотров, журналы заявок жителей, протоколы измерения сопротивления электросетей, протоколы измерения вентиляции и т.п.

2.4. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций осуществлять следующие мероприятия по содержанию общего имущества в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491) и действующему законодательству:

- 1) освещение и отопление помещений общего пользования;
- 2) сбор и вывоз твердых бытовых отходов,
- 3) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности (пожарная сигнализация и средства тушения в домах);
- 4) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, уборка и поливка газонов, зеленых насаждений – 1 раз в двое суток;

5) уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества, а именно:

- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки,
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки,
- **в холодный период:**
 - подметание свежеснегавшего снега толщиной до 2 см - 1 раз в сутки в дни снегопада,
 - сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см - через 3 часа во время снегопада,
 - посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами - 1 раз в сутки во время гололеда,
 - очистка территорий от наледи и льда - 1 раз в трое суток во время гололеда,
 - подметание территории в дни без снегопада - 1 раз в двое суток в дни без снегопада,
 - промывка урн - 1 раз в месяц,
 - сдвигание свежеснегавшего снега в дни сильных снегопадов - 3 раза в сутки;
- **в теплый период:**
 - подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в двое суток,
 - частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см - 1 раз в двое суток (50% территории),
 - промывка урн - 2 раза в месяц,
 - подметание территории в дни с сильными осадками - 1 раз в двое суток,
 - мойка территории - 3 раза в теплый период;

6) обслуживание мусоропроводов, а именно:

- профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц,
- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников – ежедневно,

- уборка загрузочных клапанов мусоропроводов - 1 раз в неделю,
- мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, уборка бункеров, очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - 1 раз в месяц,
- устранение засора - по мере необходимости;

7) очистка металлических решеток и приемков, уборка площадок перед входами в подъезды - 1 раз в неделю;

8) уборка лестничных клеток, а именно:

- влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов, мытье пола кабины лифта – ежедневно,
- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 раза в неделю,
- влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта, а также мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 раза в месяц

- влажная протирка подоконников, отопительных приборов, мытье окон – 2 раза в год,
- обметание пыли с потолков, влажная протирка всех дверей в помещениях общего пользования (включая двери на лоджиях), стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков – 1 раз в год.

9) **осмотр общего имущества** многоквартирного дома (вентиляционные каналы и шахты; системы холодного, горячего водоснабжения, канализация; поливочные наружные устройства – краны, разводка; система внутреннего водоотвода с крыш зданий; система центрального отопления;

мусоропроводы; общедомовые эл.сети и этажные щитки; эл.сети в тех. повалах, чердаке; ВРУ вводных и этажных шкафов; электродвигатели; светильники; радио- и телеустройства на кровлях, на чердаках и в лестничных клетках), тех обслуживание систем дымоудаления, пожаротушения, лифтов, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

К работам, выполняемым при проведении осмотров внутридомовых систем, относятся следующие работы:

– устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно - технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов;

– устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др., замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др., укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов);

– устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка и смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

– частичные осмотры внутридомовых систем проводятся ежемесячно, при проведении которых устраняются неисправности, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр.

Общие осмотры, при которых уточняются объемы работ для включения в план текущего ремонта, проводятся два раза в год (системы вентиляции – один раз в год).

10) **текущий ремонт** внутридомовых систем инженерного оборудования заключается в проведении планово - предупредительных работ с целью предотвращения его преждевременного износа, а также работ по устранению мелких повреждений, возникающих в процессе эксплуатации. Текущий ремонт жилых зданий заключается в проведении планово - предупредительных работ по сохранению конструкций, по отделке зданий, предотвращающей преждевременный их износ, работ по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации жилищного фонда, а также в обеспечении безопасности проживания жителей, поддержании нормируемых параметров обеспечения комфортности проживания;

11) **подготовка к сезонной эксплуатации** в зимний период включает в себя устранение неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также дымоходов, внутренних систем тепло -, водо- и электроснабжения; приведение в технически исправное состояние территории домовладения с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приемков; обеспечение надлежащей гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправности пожарных гидрантов. Подготовке к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в жилые и нежилые помещения многоквартирного дома).

В состав услуг и работ по настоящему договору не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

2.5. Заключать по поручению и за счет **Собственника** договоры с ресурсоснабжающими организациями на снабжение коммунальными услугами⁴ жилого помещения **Собственника** в многоквартирном доме, электроснабжению и отоплению мест общего пользования, вывозу бытового мусора, а также договоры по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

⁴ Договоры на снабжение помещения **Собственника** коммунальными услугами заключаются **Управляющей компанией** в случае отсутствия возможности у **Собственника** самостоятельно заключить договора непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

- 2.6. Заключать по поручению и за счет **Собственника** договоры с организациями, представляющими прочие услуги⁵, в т.ч. по охране многоквартирного дома и придомовой территории, по монтажу и обслуживанию систем ограничения доступа в подъезды (домофоны), по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания, по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет).
- 2.7. Оказывать **Собственнику** услуги по организации дежурств консьержей по подъездам многоквартирного дома⁶ за отдельную плату, согласованную с собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома письменно.
- 2.8. По желанию **Собственника** заключать с ним возмездные договора на оказание услуг по ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования в помещениях **Собственника** в многоквартирном доме, по государственной регистрации права собственности на эти помещения, по согласованию перепланировки, переоборудования и переустройства помещений **Собственника** и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности **Управляющей компании** и действующему законодательству.
- 2.9. Вести регистрационный учет⁷ граждан в соответствии с требованиями органов внутренних дел, и в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 2.10. Выдавать **Собственнику** справки⁷, подтверждающие факт проживания каких-либо лиц в принадлежащих **Собственнику** жилых помещениях в многоквартирном доме, размер указанных жилых помещений, размер платежей за жилищно-коммунальные услуги, факт отсутствия у **Собственника** задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.
- 2.11. Организовывать начисления и сбор средств, поступающих от **Собственника**, арендаторов и нанимателей жилых помещений **Собственника** в многоквартирном доме за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилищного фонда и прочие услуги на расчетный счет **Управляющей компании**⁷ в соответствии с условиями заключенных договоров, существующими нормами, ставками и тарифами, утвержденными в установленном порядке органами местного самоуправления. По поручению **Собственника**, арендаторов и нанимателей жилых помещений **Собственника** в многоквартирном доме перечислять фактически полученные от них денежные средства в оплату поставленных указанным лицам услуг и ресурсов в соответствии с их количеством и качеством согласно заключенным договорам. Получать компенсацию за предоставление льгот⁷ по оплате жилищно-коммунальных услуг, а также иные предусмотренные дотации отдельным категориям граждан, проживающих в многоквартирном доме.
- 2.12. Информировать **Собственника** в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.
- 2.13. Информировать **Собственника** о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.
- 2.14. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) **Собственника**, арендаторов и нанимателей жилых помещений **Собственника** в многоквартирном доме на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения. В течение 2-х рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять указанным лицам извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;
- 2.15. По требованию **Собственника**, арендаторов и нанимателей жилых помещений **Собственника** в многоквартирном доме направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу указанных лиц в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.
- 2.16. Не позднее, чем за 3-и рабочих дня до проведения плановых работ внутри жилых и нежилых помещений многоквартирного дома согласовать с **Собственником**, арендаторами и нанимателями жилых помещений **Собственника** в многоквартирном доме время доступа в эти помещения или направить указанным лицам письменное уведомление о проведении работ внутри таких помещений.
- 2.17. Производить по требованию **Собственника**, арендаторов и нанимателей жилых и нежилых помещений **Собственника** в многоквартирном доме сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3-х

⁵ Договоры на оказание прочих услуг заключаются **Управляющей компанией** по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома либо с письменного заявления и согласия двух третей собственников помещений многоквартирного дома оплачивать данные услуги.

⁶ **Управляющая компания** оказывает **Собственнику** услуги по организации дежурств консьержей по подъездам многоквартирного дома по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома либо письменного заявления и согласия большинства собственников помещений многоквартирного дома оплачивать данные услуги.

⁷ Обслуживание осуществляется через расчетно-кассовый центр по отдельным видам услуг и платежам или полностью.

рабочих дней выдавать указанным лицам документы, подтверждающие правильность начисления платежей.

2.18. Для управления и контроля за техническим состоянием жилищного фонда многоквартирного дома организовать диспетчерскую службу **Управляющей компании**, сотрудники которой должны вести в специальных журналах учет заявок **Собственника** на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в жилых и нежилых помещениях, строительных конструкциях и других элементах зданий, контролировать сроки и качество выполнения. Заявки **Собственника** на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться диспетчерской службой **Управляющей компании** в день их поступления, и не позднее чем на следующий день со дня поступления таких заявок **Управляющей компанией** должно быть организовано устранение указанных в заявках неисправностей. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, **Управляющая компания** обязана сообщить об этом и о принятых решениях **Собственнику**. Аналогичные меры должны быть приняты и по заявкам **Собственника**, полученным диспетчерской службой **Управляющей компании** по телефону или через систему диспетчерской связи. Аварийные заявки **Собственника**, связанные с обеспечением безопасности проживания в многоквартирном доме, устраняются **Управляющей компанией** в срочном порядке.

2.19. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять **Собственнику** отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год с указанием состава выполненных **Управляющей компанией** работ.

2.20. Соблюдать требования нормативных документов, установленных для видов деятельности, осуществляемых **Управляющей компанией** в рамках настоящего Договора, получать предусмотренные законодательством лицензии и иные разрешения.

2.21. Полностью возмещать имущественный ущерб, причиненный **Собственнику** вследствие непредоставления **Управляющей компанией** по настоящему договору коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от вины **Управляющей компании**. **Управляющая компания** освобождается от ответственности за непредоставление **Управляющей компанией** коммунальных услуг по настоящему договору или предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества, если она докажет, что указанные нарушения **Управляющей компанией** ее договорных обязательств произошли вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов **Управляющей компании** или действия (бездействие) **Управляющей компании**, включая отсутствие у **Управляющей компании** необходимых денежных средств.

2.22. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности **Управляющей компании**, ставящих под угрозу сохранность общего имущества многоквартирного дома.

2.23. Действовать добросовестно и тем способом, который является наилучшим для интересов **Собственника** при осуществлении прав и исполнении обязанностей, вытекающих из настоящего договора.

2.24. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим договором.

3. Права Управляющей компании

3.1. Требовать допуска в заранее согласованное с **Собственником** время в принадлежащие ему жилые и нежилые помещения работников или представителей **Управляющей компании** (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутреннего инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае невыполнения указанного требования - требовать от **Собственника** полного возмещения реальных убытков, причиненных **Управляющей компанией** по вине **Собственника**.

3.2. В заранее согласованное с **Собственником** время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия **Собственником** показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3 **Управляющая компания** вправе без предварительного уведомления **Собственника** приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются газо-, водо-, электроснабжение, а также водоотведение;
- б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.4. **Управляющая компания** вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) **Собственника** в случае:

- а) неполной оплаты **Собственником** коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у **Собственника** задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 ежемесячных размеров платы, отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного с **Собственником** и/или при невыполнении **Собственником** условий такого соглашения;

Собственник

Управляющая компания

- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- в) выявления факта самовольного подключения **Собственника** к внутридомовым инженерным системам;
- г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- д) использования **Собственником** машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в технической документации на многоквартирный дом;
- е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает **Собственник**, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.5. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, **Управляющая компания** при наличии вины **Собственника** вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте "а" пункта 3.4. настоящего Договора, в следующем порядке:

- а) **Управляющая компания** направляет (в письменной форме путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом с описью вложения) **Собственнику** уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено;
- б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока **Управляющая компания** вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением **Собственника** под расписку;
- в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг **Управляющая компания** имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением холодного водоснабжения и водоотведения.

3.6. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться **Управляющей компанией** до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг **Управляющей компанией** возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 3.3 и 3.4 настоящего договора, в том числе с момента полного погашения **Собственником** задолженности.

3.7. При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) **Управляющая компания** вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи потребителю отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

3.8. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением настоящего договора.

3.9. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) **Собственнику**, полностью выполняющему обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим договором, не допускается.

3.10. Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг (либо подаче коммунальных ресурсов) не должны приводить к повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к нарушению прав и интересов иных лиц, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме, а также к нарушению установленных требований пригодности жилых помещений многоквартирного дома для постоянного проживания.

3.11. Требовать от **Собственника** внесения платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества и оказанных прочих услуг согласно настоящему договору, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.12. Представлять интересы **Собственника** в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, в т.ч. по вопросам, связанным с осуществлением контроля за предоставлением жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества.

3.13. Осуществлять функции заказчика работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонтам общего имущества многоквартирного дома; самостоятельно выполнять эти работы; производить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение в соответствии с адресными программами, а также исходя из производственной целесообразности.

3.14. Выдавать технические условия организациям, оказывающим услуги связи и телематики на многоквартирном доме, а так же накладывать обременения в интересах собственников помещений многоквартирного дома при выдаче таких технических условий.

3.15. Использовать наружные стены дома и иное общее имущество многоквартирного дома для размещения рекламных материалов только с разрешения собственников помещений многоквартирного дома, принятого на их общем собрании.

3.16. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом собственников многоквартирного дома, либо являющихся собственностью **Управляющей компании**, либо собственностью третьих лиц. В случае отсутствия на момент передачи многоквартирного дома в управление **Управляющей компании**, помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, **Собственник** предоставляет право **Управляющей компании** разместить соответствующие технические службы в принадлежащих **Собственнику** помещениях в многоквартирном доме при условии соблюдения **Управляющей компанией** законных прав и интересов собственников помещений многоквартирного дома и норм действующего законодательства.

3.17. В случае неисполнения **Собственником** в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и прочих услуг, предъявлять к **Собственнику** требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере, установленном законодательством от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты.

3.18. **Управляющая компания** не несет ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам **Собственника**, возникшим за услуги по жилищно - коммунальному обслуживанию принадлежащих **Собственнику** помещений в многоквартирном доме, а также по искам, связанным с деятельностью **Собственника**.

3.19. **Управляющая компания** не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме и в находящихся в нем помещениях, принадлежащих **Собственнику**, а также по долгам **Собственника** и по искам к **Собственнику**, связанным с деятельностью **Собственника**.

3.20. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим договором.

4. Обязанности и ответственность Собственника

4.1. Использовать принадлежащие **Собственнику** жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме по их целевому назначению, бережно относиться к многоквартирному дому и земельному участку, необходимому для использования многоквартирного дома; использовать указанный земельный участок без ущерба для других лиц; использовать принадлежащие **Собственнику** помещения многоквартирного дома, а также подсобные помещения, оборудование и иное общее имущество собственников многоквартирного дома без ущемления прав и свобод иных лиц; выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования; своевременно производить оплату услуг **Управляющей компании** по настоящему договору и коммунальных услуг.

4.2. Соблюдать условия настоящего договора и действующие установленные Правила пользования жилыми помещениями.

4.3. Соблюдать Нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170.

4.4. Не возводить самовольно перегородки в местах общего пользования (коридоры, холлы) многоквартирного дома. **Управляющая Компания** оставляет за собой право сноса незаконно возведенных перегородок в местах общего пользования многоквартирного дома без какой либо компенсации лицу, их построившему.

4.5. Соблюдать правила содержания домашних животных в многоквартирном доме. Не содержать на балконах и лоджиях многоквартирного дома животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в принадлежащих **Собственнику** помещениях в многоквартирном доме нести полную ответственность за безопасность иных лиц при контакте с животными вне помещения указанных помещений. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории многоквартирного дома.

4.6. Во время проведения ремонтных работ в принадлежащих **Собственнику** помещениях в многоквартирном доме осуществлять складирование строительного мусора внутри только указанных помещений (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда).

4.7. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора и крупногабаритных отходов во время проведения ремонтных работ в принадлежащих **Собственнику** помещениях в многоквартирном доме. Представлять в **Управляющую компанию** копии документов об оплате **Собственником** платы за вывоз указанного мусора и отходов.

4.8. В случае несоблюдения требований п.п. 4.5., 4.6., оплатить **Управляющей компании** в полном объеме расходы, связанные с обеспечением **Управляющей компанией** вывоза строительного мусора и крупногабаритных отходов **Собственника**, складированных **Собственником** в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного **Управляющей компанией** счета.

4.9. Производить мероприятия по переустройству принадлежащих **Собственнику** помещений в многоквартирном доме (перепланировку помещения, переоборудование помещения, реконструктивные

Собственник _____

Управляющая компания _____

работы) в соответствии с Порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим законодательством по согласованию с органом местного самоуправления **на основании принятого им решения.**

4.10. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена в принадлежащих **Собственнику** помещениях в многоквартирном доме в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения.

4.11. Не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы электроснабжения.

4.12. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны, кондиционеры на крыше, в чердачных помещениях, техническом этаже и на фасаде здания без письменного согласования с **Управляющей компанией.**

4.13. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными **Собственником** мероприятиями по переустройству принадлежащих **Собственнику** помещений в многоквартирном доме.

4.14. При отсутствии индивидуальных приборов учета, в случае замены и/или установки оборудования, увеличивающего энерго- и/или водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

4.15. При обнаружении неисправностей (аварий) инженерных сетей и/или инженерного оборудования внутри принадлежащих **Собственнику** помещений в многоквартирном доме, а также коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о таких неисправностях (авариях) **Управляющей компании** по рабочим дням с 8:30 до 17:30 по тел. 70-13-25 или в круглосуточную диспетчерскую службу по тел. 730-108, а также в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности – самостоятельно принимать все возможные меры по их устранению.

4.16. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них **Управляющей компании** по рабочим дням с 8:30 до 17:30 по тел. 70-13-25 или в круглосуточную диспетчерскую службу по тел. 730-108, а также в аварийно-спасательную службу.

4.17. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в принадлежащих **Собственнику** помещениях в многоквартирном доме.

4.18. При наличии индивидуальных приборов учета, отвечающих требованиям п. 4.17. настоящего договора, ежемесячно в 20-х числах каждого текущего месяца самостоятельно снимать показания указанных приборов учета. Одновременно с оплатой выставленных **Собственнику** счетов за жилищно-коммунальные услуги представлять в письменной форме в **Управляющую компанию** и /или в расчетно-кассовый центр информацию о показаниях индивидуальных приборов учета в принадлежащих **Собственнику** помещениях в многоквартирном доме.

4.19. Допускать в заранее согласованное с **Управляющей компанией** время в принадлежащие **Собственнику** помещения в многоквартирном доме работников и представителей **Управляющей компании** (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния находящегося в указанных помещениях оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей **Управляющей компании** (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

4.20. В заранее согласованное с **Управляющей компанией** время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск работников и представителей **Управляющей компании** в принадлежащие **Собственнику** помещения в многоквартирном доме для снятия показаний индивидуальных приборов учета.

4.21. Информировать **Управляющую компанию** об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

4.22. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги **Управляющей компании** по настоящему договору и коммунальные услуги.

4.23. В случае длительного (более 10 дней подряд) неиспользования **Собственником** принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме самостоятельно перекрывать вентили на внутренних подводящих сетях холодного водоснабжения.

4.24. Нести ответственность за ущерб нанесенный общему имуществу других собственников помещений многоквартирного дома, имуществу **Управляющей компании** или имуществу третьих лиц в результате недобросовестного исполнения **Собственником** требований настоящего Договора; разрушения **Собственником** общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; выхода из строя индивидуальных приборов учета в помещении **Собственника**; выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся и /или проходящих транзитом через принадлежащие **Собственнику** помещения в многоквартирном доме, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен **Собственником.**

4.25. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу других собственников помещений многоквартирного дома, имуществу **Управляющей компании** или имуществу третьих лиц в результате привлечения **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** и /или **Управляющей компании.**

4.26. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим договором.

Собственник _____

Управляющая компания _____

4.27. **Собственнику** запрещается:

- а) использовать машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в технической документации многоквартирного дома;
- б) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом;
- в) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в технической документации на многоквартирный дом;
- г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.28. **Собственник**, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить другим собственникам помещений в многоквартирном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения в соответствии с п.4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, а также в тот же срок письменно уведомить о проведении такого собрания **Управляющую компанию**.

5. Права Собственника

5.1. Требовать выполнения **Управляющей компанией** условий настоящего договора по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности общего имущества собственников помещений многоквартирного дома; соблюдения прав и законных интересов собственников других помещений многоквартирного дома, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, предназначенного для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов).

5.2. Получать от **Управляющей компании** в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные и не причиняющие вреда имуществу **Собственника**.

5.3. Получать от **Управляющей компании** в письменной форме сведения о состоянии расчетов **Собственника** по оплате за услуги **Управляющей компании** по настоящему договору и за коммунальные услуги.

5.4. Получать от **Управляющей компании** акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

5.5. Получать от **Управляющей компании** информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

5.6. Быть в соответствии с действующими нормативными актами полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг за период непредоставления **Собственнику** коммунальных услуг.

5.7. Требовать от **Управляющей компании** уплаты неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении услуг по настоящему договору или предоставлении услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором.

5.8. Требовать от **Управляющей компании** возмещения вреда, причиненного имуществу **Собственника** вследствие непредоставления по настоящему Договору или предоставления услуг ненадлежащего качества, в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.9. Требовать предъявления уполномоченным представителем **Управляющей компании** документов, подтверждающих их полномочия, в случаях обращения представителей **Управляющей компании** к **Собственнику**.

5.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим договором.

6. Порядок расчетов

6.1. Расчетный период для оплаты услуг **Управляющей компании** по управлению многоквартирным домом, по техническому обслуживанию, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (**далее по тексту «плата за содержание и ремонт»**), а также для оплаты предоставленных коммунальных услуг и прочих услуг по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

6.2. Неиспользование **Собственником** принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт³ и коммунальные услуги.

Собственник _____

Управляющая компания _____

6.3. **Собственник** помещений в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащих ему помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.4. Плата за содержание и ремонт устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с **Собственников** помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг согласно ст. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491).

6.5. Размер платы (тариф) за содержание и ремонт, которую **Собственник** обязан уплачивать **Управляющей компании** по настоящему договору в месяц, за единицу площади (квадратный метр) помещений в многоквартирном доме, принадлежащих **Собственнику**, определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

Общая сумма платы за содержание и ремонт, которую **Собственник** обязан уплачивать в месяц, равна произведению площади принадлежащих **Собственнику** жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на размер платы (тариф) за содержание и ремонт.

Данный тариф подлежит ежегодной индексации Управляющей компанией пропорционально росту индекса потребительских цен за предыдущий календарный год согласно официальному письму Управления Федеральной службы государственной статистики по Тульской области.

6.6. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на текущий ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений **Управляющей компании** о сроке начала текущего ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения текущего ремонта. Обязанность по оплате расходов на текущий ремонт многоквартирного дома возникает у **Собственника** с момента возникновения у него права собственности на помещения в многоквартирном доме. При переходе права собственности на помещения в многоквартирном доме от **Собственника** к новому собственнику переходит обязательство **Собственника** по оплате расходов на текущий ремонт многоквартирного дома.

6.7. Размер платы (тариф) за вывоз бытового мусора (твердых бытовых отходов) устанавливается соответственно организацией, оказывающей данные услуги.

6.8. Размер платы (тариф) за прочие услуги (охрана, консьержи и т.п.) согласно настоящему договору определяется решением большинства голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного Кодекса, с учетом предложений управляющей организации. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

6.9. **Собственник** вносит плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) коммунальных услуг (ресурсов) исходя из показаний индивидуальных приборов учета, установленных в принадлежащих **Собственнику** помещениях в многоквартирном доме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

6.10. Размер платы **Собственника** за холодное водоснабжение и водоотведение рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации. В случае заключения **Управляющей организацией** по поручению **Собственника** договоров с ресурсоснабжающими организациями, расчет размера платы за коммунальные услуги (ресурсы), а также за приобретение **Управляющей компанией** холодной воды и услуг водоотведения осуществляются по тарифам, установленным ресурсоснабжающими организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги.

Расходы за потребленную электрическую энергию и бытовой газ **Собственник** оплачивает самостоятельно на основании заключенных **Собственником** договоров с ресурсоснабжающими организациями без участия **Управляющей компании**.

6.11. **Собственник** несет обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги производится согласно Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354) и действующему законодательству:

6.11.1. В случае неоднократного (2 и более раза) отказа **Собственника** от предоставления **Управляющей компании** показаний приборов учета, а также в допуске уполномоченного лица **Управляющей компании** в принадлежащие **Собственнику** помещения в многоквартирном доме для снятия показаний индивидуальных приборов учета или распределителей и выполнения всех предусмотренных предупредительных мер в отношении **Собственника**, **Управляющая компания** вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, начиная

с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия **Собственником** показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, их исправности, а также целостности на них пломб;

6.11.2. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем (количество) потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации;

6.11.3. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объема (количество) потребления холодной воды, отведенных бытовых стоков и электрической энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг;

6.11.4. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает **Управляющая компания**, **Управляющая компания** вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с **Собственником** исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации до дня устранения нарушений включительно.

6.12. Плата **Собственника** за содержание и ремонт, коммунальные услуги, вывоз твердых бытовых отходов и прочие услуги по настоящему Договору вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, на основании платежных документов, представляемых **Управляющей компанией** не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.13. При просрочке платежей за содержание и ремонт, коммунальные услуги, вывоз твердых бытовых отходов и прочие услуги по настоящему договору **Собственник** уплачивает **Управляющей компании** по ее письменному требованию пеню в размере, установленном законодательством исходя из невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по фактический день оплаты включительно. Уплата указанной пени не освобождает **Собственника** от уплаты причитающихся платежей по настоящему договору.

7. Срок действия договора и разрешение споров.

7.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания его сторонами.

7.2. Настоящий договор заключен сроком на 5 лет. В случае если ни одна из сторон не позднее, чем за 1 (один) месяц до окончания срока действия настоящего договора письменно не уведомит другую сторону о прекращении настоящего договора по истечении срока, на который он был первоначально заключен, настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях на тот же срок.

7.3. Настоящий договор считается расторгнутым:

- при прекращении права собственности **Собственника** на все принадлежащие ему помещения в многоквартирном доме со дня такого прекращения;
- при смене управляющей организации в порядке, предусмотренном действующим законодательством, со дня заключения **Собственником** договора с другой управляющей организацией;
- при выборе нового способа управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном действующим законодательством, со дня вступления в силу решения собственников помещений в многоквартирном доме или уполномоченных лиц либо органов о выборе нового способа управления многоквартирным домом;
- по решению суда со дня вступления такого решения в законную силу.

7.4. В случае расторжения настоящего договора **Собственник** обязан погасить имеющуюся у него задолженность перед **Управляющей компанией** за жилищно-коммунальные и прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

7.5. Для разрешения споров, возникающих в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный для сторон досудебный претензионный порядок урегулирования таких споров.

7.6. К настоящему договору прилагаются, являются его неотъемлемыми частями и без него недействительны:

- Приложение № 1 – Перечень квартир и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Николая Руднева, д. 54, передаваемых **Собственником** в управление **Управляющей компании**;

Собственник _____

Управляющая компания _____

- Приложение № 2 – смета расходов и расчет тарифа по управлению, техническому обслуживанию, надлежащему содержанию и ремонту многоквартирного дома по адресу: г.Тула, Центральный район, ул. Николая Руднева, д. 54.

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон



Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Витэсс»
Адрес: 300028, г. Тула, ул. Болдина, д. 98, оф. 417
ОГРН 1027100742250
ИНН 7106043039 КПП 710401001
ОКПО 57388828
Р/с 40702810500490000397
в Филиале ТРУ ОАО «МИНБ» город Тула
БИК 047003726
Кор/сч 30101810800000000726
Тел/факс (4872) 25-06-03
E-mail: vitesse@nkoort.net.ru

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью
«Апрель-Менеджмент»
Адрес: 300045 г. Тула, ул. Михеева, д 15
ОГРН 1077154005378
ИНН 7107501612 КПП 710701001
ОКПО 98742408
Р/сч 40702810600050001496
БАНК ИТБ (ОАО) г. Москва
БИК 044599766
Кор/сч 30101810300000000766
Тел/факс (4872) 70-13-25
E-mail: april-amc@mail.ru

Генеральный директор


/ А.В. Корякин /


Генеральный директор


/ О.А.Савинов /


Перечень квартир и нежилых помещений
в многоквартирном жилом доме адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Николая Руднева, д. 54,
передаваемых Собственником в управление Управляющей компании

№ п/п	№ квартиры или нежил. помещения	Площадь квартир по док-там кадастр. учета (кв.м)
1.	кв. № 1	100,5
2.	кв. № 3	58,2
3.	кв. № 4	65,4
4.	кв. № 5	100,6
5.	кв. № 8	65,4
6.	кв. № 9	100,1
7.	кв. № 11	58,7
8.	кв. № 13	100,6
9.	кв. № 16	64,9
10.	кв. № 17	100,6
11.	кв. № 20	65,4
12.	кв. № 21	100,3
13.	кв. № 24	64,9
14.	кв. № 25	99,9
15.	кв. № 33	101,0
16.	кв. № 37	99,9
17.	кв. № 40	65,0
18.	кв. № 41	100,2
19.	кв. № 45	100,0
20.	кв. № 48	64,9
21.	кв. № 49	100,0
22.	кв. № 51	58,3
23.	кв. № 52	64,9
24.	кв. № 54	50,2
25.	кв. № 55	54,1
26.	кв. № 56	67,0
27.	кв. № 57	50,2
28.	кв. № 58	54,7
29.	кв. № 59	51,8
30.	кв. № 60	65,4
31.	кв. № 62	53,3
32.	кв. № 63	50,5
33.	кв. № 64	64,5
34.	кв. № 67	50,7
35.	кв. № 68	65,0
36.	кв. № 69	48,7
37.	кв. № 70	52,5
38.	кв. № 71	50,4
39.	кв. № 72	65,0
40.	кв. № 73	48,4
41.	кв. № 74	52,5
42.	кв. № 75	50,5
43.	кв. № 76	64,3
44.	кв. № 77	48,5
45.	кв. № 78	52,3
46.	кв. № 79	50,4
47.	кв. № 81	48,7
48.	кв. № 82	52,0
49.	кв. № 83	50,7
50.	кв. № 84	64,3
51.	кв. № 85	48,8
52.	кв. № 86	52,1
53.	кв. № 87	50,3
54.	кв. № 88	64,3
55.	кв. № 90	51,9
56.	кв. № 91	49,7
57.	кв. № 92	64,6
58.	кв. № 93	48,7
59.	кв. № 94	51,9
60.	кв. № 95	49,7
61.	кв. № 96	63,9
62.	кв. № 97	48,7
63.	кв. № 98	52,3
64.	кв. № 99	50,1

65.	кв. № 100	64,3
66.	кв. № 101	48,5
67.	кв. № 102	51,9
68.	кв. № 103	49,7
69.	кв. № 104	64,3
70.	кв. № 105	49,0
71.	кв. № 106	51,8
72.	кв. № 107	50,2
73.	кв. № 108	54,3
74.	кв. № 109	48,7
75.	кв. № 111	61,3
76.	кв. № 112	71,6
77.	кв. № 113	51,2
78.	кв. № 114	46,8
79.	кв. № 115	60,7
80.	кв. № 116	60,9
81.	кв. № 119	47,1
82.	кв. № 120	60,8
83.	кв. № 121	60,8
84.	кв. № 122	67,1
85.	кв. № 125	60,9
86.	кв. № 126	60,7
87.	кв. № 127	66,7
88.	кв. № 128	51,6
89.	кв. № 129	47,0
90.	кв. № 130	60,6
91.	кв. № 133	51,6
92.	кв. № 135	60,8
93.	кв. № 139	47,1
94.	кв. № 140	60,8
95.	кв. № 143	51,0
96.	кв. № 144	46,7
97.	кв. № 145	60,3
98.	кв. № 146	60,3
99.	кв. № 147	66,5
100.	кв. № 149	46,9
101.	кв. № 150	60,6
102.	кв. № 151	59,9
103.	кв. № 152	66,4
104.	кв. № 153	51,0
105.	кв. № 154	46,6
106.	кв. № 155	60,7
107.	кв. № 156	59,9
108.	кв. № 157	66,3
109.	кв. № 158	51,0
110.	кв. № 159	46,6
111.	кв. № 160	60,4
112.	кв. № 161	60,1
113.	кв. № 162	66,4
114.	кв. № 163	51,3
115.	кв. № 164	46,6
116.	кв. № 165	60,1
117.	кв. № 166	59,6
118.	кв. № 167	66,2
119.	кв. № 168	51,9
120.	кв. № 169	51,9
121.	кв. № 170	60,2
122.	кв. № 171	59,9
123.	кв. № 173	52,5
124.	кв. № 174	46,9
125.	кв. № 175	60,4
126.	кв. № 176	60,4
127.	кв. № 177	66,8
128.	Обособленное нежилое помещение № 178	133,0
129.	Обособленное нежилое помещение № 179	80,2
130.	Обособленное нежилое помещение № 180	52,2
ИТОГО:		7 959,8

Собственник

Управляющая компания

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор ООО «Апрель-Менеджмент»

О.А.Савинов

СМЕТА РАСХОДОВ И РАСЧЕТ ТАРИФА

по управлению, техническому обслуживанию, надлежащему содержанию и ремонту многоквартирного дома по адресу: г.Тула, Центральный район, ул. Николая Руднева, д. 54.

	Наименование работ/услуг	ПЛАН, в руб. (НДС не облагается)
1	Оплата услуг по управлению и эксплуатации	27 735.00
1.1.	<u>Содержание АУП:</u>	-
1.1.1.	Фонд оплаты труда	12 000.00
1.1.2.	Начисления на заработную плату 30,2%	3 624.00
1.1.3.	Материальные расходы (почтовые, канцтовары) содержание и ремонт ПК и т.д.)	1 543.00
1.1.4.	Лицензия. Программы учета и обработки данных	667.00
1.2.	Прямые затраты по приему и обработке платежей	873.00
1.3.	<u>Аренда офисного помещения</u>	7 379.00
1.4.	<u>Амортизация оборудования</u>	217.00
1.5.	<u>Эксплуатационные расходы</u>	1 432.00
2	Содержание общего имущества	
2.1.	Содержание придомовой территории	
2.1.1.	<u>Уборка придомовой территории</u>	14 094.40
2.1.1.1.	Фонд оплаты труда	7 200.00
2.1.1.2.	Начисления на заработную плату 30,2%	2 174.40
2.1.1.3.	Инвентарь, хоз.принадлежности, спецодежда	720.00
2.1.1.4.	Вызов спецтехники (механическая уборка тер-ии)	4 000.00
2.2.	Содержание мест общего пользования	20 250.00
2.2.1.	Фонд оплаты труда	12 000.00
2.2.2.	Начисления на заработную плату 30,2%	3 624.00
2.2.3.	Инвентарь, хоз.принадлежности, спецодежда	2 400.00
2.2.4.	Дератизация и дезинсекция	2 226.00
2.3.	<u>Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерного оборудования и конструктивных элементов здания</u>	36 319.80
2.3.1.	Фонд оплаты труда техперсонала	21 400.00
2.3.2.	Начисления на заработную плату 30,2%	5 606.80
2.3.3.	Материалы, инструмент, спецодежда	2 140.00
2.3.4.	Расходы по противопожарной безопасности	1 449.00

2.3.5.	Замер сопротивления изоляции	2 472.00
2.3.6.	Техническое обслуживание оборудования и электротехнические работы	3 252.00
3	Вывоз ТБО	11 099.00
5	Обслуживание лифтового хозяйства	43 258.36
5.1	Страхование лифтов	750.00
5.2	Техническое освидетельствование лифтов	1 000.00
5.3	Техническое обслуживание лифтов	41 508.36
6	Обслуживание газопровода	4 767.00
6.1.	Подземные сети	1 419.00
6.2.	Внутридомовые сети	3 348.00
7	Благоустройство и озеленение	1 250.00
	ИТОГО РАСХОДОВ:	158 773.56
	Рентабельность 8,7%	13 813.30
	Налог при УСН (15%)	2 071.99
	ВСЕГО РАСХОДОВ	174 658.85
	Площадь жилого дома г. Тула Руднева.54 (м2)	10 429.80
	Тариф руб./ кв.м	16.75

Главный бухгалтер



Ю.Ш.Старостина