

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Тула

« 1 » марта 2016 г.

ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник помещения в многоквартирном доме, по адресу: г. Тула, ул. Октябрьская, д. 49/24 кор. - кв. 37, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, согласно решению общего собрания собственников № 1 от 26 января 2016 г. заключили между собой настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Управляющая организация» по заданию «Собственника» в течение согласованного срока за плату согласно п.3.2. настоящего договора, обязуется обеспечить управление многоквартирным домом, в том числе:

1.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее МКД) по адресу: г.Тула, ул. Октябрьская, д. 49/24 кор. -, определенному согласно техническому паспорту на жилой дом, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес «Управляющей организации» от «Собственников».

1.1.2. Предоставлять коммунальные услуги путем заключения договоров со специализированными организациями и расчетов по ним от имени «Собственника» согласно перечню: холодное (горячее) водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение.

1.1.3. Представлять законные интересы «Собственника», согласно действующему законодательству, в отношениях с третьими лицами по использованию общего имущества МКД, в том числе заключать договора и определять условия таких договоров.

1.1.4. Вести и хранить техническую и иную документацию на МКД и объекты придомового благоустройства, которая была передана собственниками помещений МКД или предыдущей управляющей организацией, вести расчеты, связанные с исполнением Договора.

1.1.5. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении №1.

Работы по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются «Управляющей организацией» своими силами или силами специализированных сторонних организаций на основании заключенных договоров с ними.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определен техническим паспортом, находящимся в «Управляющей организации» (кроме наружных инженерных сетей), земельный участок определен кадастровым паспортом.

1.4. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений.

1.5. Уполномоченными представителями «Собственника» являются председатель и члены Совета МКД.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключен на основании ст.162 Жилищного кодекса РФ, условия которого определены общим собранием собственников указанного МКД, и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в МКД.

2.2. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тульской области, города Тулы.

2.3. Пользователи и наниматели помещений в МКД имеют право пользования данным помещением наравне с его «Собственником», если иное не установлено соглашением между «Собственником» помещения и членами его семьи.

Пользователи и наниматели помещений в МКД имеют права, исполняют обязанности и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Цена настоящего договора не включает стоимость коммунальных услуг, по которым Управляющая организация участвует в расчетах.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере 15 руб. за 1 кв. м. общей площади помещения «Собственника» в месяц.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД может быть изменен решением общего собрания собственников в МКД и/или установлен в размере, обеспечивающем надлежащее содержание

общего имущества в МКД, в соответствии с действующим законодательством, с учетом предложения Управляющей организации и финансовых условий рынка. При этом не позднее, чем за 2 месяца до окончания действия настоящего договора Управляющая организация вправе внести предложения собственникам помещений в МКД по изменению перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (Приложение №1) и/или стоимости данных услуг и работ, уведомив об этом собственников помещений путем размещения информации на доске объявлений и/или в платежных документах об оплате за ЖКУ, и/или на официальном сайте Управляющей организации. В случае не проведения собственниками помещений МКД ежегодного общего собрания по вопросу перезаключения договора управления или изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, согласно Приказу Минстроя РФ от 31 июля 2014 г. N 411/пр., договор управления считается продленным на период более одного календарного года с увеличением платы за содержание и ремонт общего имущества МКД не более 10%.

3.5. Внесенные собственниками помещений денежные средства на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме учитываются на лицевом счете дома и используются строго для финансирования проведения работ согласно Приложению № 1 настоящего договора.

3.6. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии «Собственника» внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия «Собственника» в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Тулы.

3.7. В случае нарушения п. 4.4.1, 4.4.2. настоящего договора, «Собственники» не вправе требовать производства перерасчета платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. В случае нарушения п. 4.4.8. «Собственник» возмещает «Управляющей организации» стоимость реально потребленных услуг по тарифам и нормативам, действующим на день оплаты.

3.8. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых собственнику путем разосылки по почтовым ящикам, находящихся в МКД, 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.

3.9. «Управляющая организация» не несет ответственности и не устраняет аварийные ситуации, скрытые строительные дефекты, недоделки, не выполняет работу по техническому обслуживанию жилого дома (включая уборку мусорокамер, придомовой территории, обеспечение водоснабжения, теплоснабжения и т.д.) до момента вступления настоящего Договора в действие.

3.10. В случае необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг «Собственники» на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для «Собственника» рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится «Собственником» в соответствии с выставленным «Управляющей организацией» счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен «Собственником» не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

3.11. Работы капитального характера по решению Собственников дома, в соответствии с действующим законодательством, могут быть произведены «Управляющей организацией» за денежные средства «Управляющей организации» (инвестиции) в размере не более 50% от суммы месячного сбора по статье «содержание общедомового имущества», но не чаще одного раза в полгода, и с последующим возмещением данных инвестиций собственниками помещений по платежным документам на оплату ЖКУ. Возмещение инвестиций производится «Собственником» пропорционально доле собственности.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемым «Собственниками» и «Управляющей организацией» после принятия соответствующего решения общим собранием «Собственников» в порядке, установленном ЖК РФ.

3.12. В случае увеличения стоимости коммунальных и жилищных услуг, регулируемых Комитетом Тульской области по тарифам, «Управляющая организация» увеличивает стоимость предоставляемых «Собственнику» услуг, пропорционально доле данных услуг в составе затрат на производство работ, предусмотренных размером платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

3.13. Начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения, предоставления коммунальных услуг, а также изготавливать платежные документы (квитанции об оплате) будет ОАО «Областной Единый Информационно-Расчетный Центр».

4.4.6. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобного помещений, не переоборудовать внутренние инженерные сети, помещения общего имущества многоквартирного дома без согласования с органом местного самоуправления в соответствии с главой №4 Жилищного кодекса РФ.

4.4.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать без письменного разрешения «Управляющей организации» электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

4.4.8. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (не производить слив воды из системы и приборов отопления).

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

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

4.4.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, либо закончился срок поверки, объем потребления коммунальных услуг принимается по нормативам потребления, установленным на территории г. Тулы.

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

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

4.4.14. Перечислять на расчетный счет «Управляющей организации» плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, участие в расчетах по которым принимает «Управляющая организация», за капитальный ремонт согласно квитанции ЖКУ, счета, счета-фактуры ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

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

4.4.16. Вносить оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги в указанные «Управляющей организацией» пункты. Полный перечень пунктов указан на информационных стендах в ЖЭУ, опубликован в печати, на официальном сайте «Управляющей организации». В случае внесения платежей в других организациях, «Управляющая организация» будет считать жилищно-коммунальные услуги оплаченными с момента поступления денежных средств на расчетный счет «Управляющей организации», а в случае их не зачисления на расчетный счет «Управляющей организации», за весь период не оплаты будут начислены пени согласно условиям настоящего договора.

4.4.17. По требованию «Управляющей организации» при получении справок, выписок и т.д. представлять в «Управляющую организацию» копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения и предъявлять оригинал для сверки, документ, удостоверяющий личность физического лица – собственника помещения, либо свидетельство о регистрации юридического лица – собственника помещения, и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

4.4.18. В случае отчуждения собственности, «Собственник» обязан произвести предоплату за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового «Собственника» в установленном законом порядке, а также представить «Управляющей организации» акт снятия показаний индивидуальных приборов учета (при их наличии).

4.4.19. Лицо, представляющее интересы «Собственников» по настоящему Договору, может составлять акты о несанкционированном выбросе физическими и юридическими лицами ТБО, КГМ, строительного мусора на территории контейнерных площадок и придомовой территории указанного многоквартирного дома для дальнейшей их передачи в Управляющую организацию, которая направляет перечисленные акты в надзорные и правоохранительные органы для применения мер юридической ответственности.

4.4.20. Информировать «Управляющую организацию» 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 случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в квартире «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, «Управляющая организация» после соответствующей проверки, составления акта, имеет право

	сторонних лиц, потребителей тепловой энергии	
	Проверка внутренних инженерных сетей на предмет утечек	1 раз в неделю
	Замена отдельных участков трубопроводов и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости
	Выполнение работ по восстановлению герметизации вводов	по мере необходимости, не реже 1 раза в 5 лет
2.3	Сети централизованного холодного водоснабжения	
	Регулировка, контроль и снятие параметров гидравлических режимов внутридомовых систем	по мере необходимости
	Замена отдельных участков трубопроводов и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости
	Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальной услуги с составлением актов	в течение года
	Проверка внутренних инженерных сетей на предмет утечек	1 раз в неделю
	Восстановление и текущий ремонт теплоизоляции	по мере необходимости
	Проверка несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц и потребителей холодного водоснабжения	ежемесячно
	Текущий ремонт и техническое обслуживание насосного оборудования / в ж/домах с повысительной насосной станцией/	по мере необходимости, не реже 1 раза в 6 месяцев
	Выполнение работ по восстановлению герметизации вводов	по мере необходимости, не реже 2 раза в 5 лет
2.4	Сети горячего водоснабжения: Закрытая система без индивидуального теплового пункта	
	Регулировка, контроль и снятие параметров гидравлических режимов внутридомовых систем	по мере необходимости
	Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальной услуги с составлением актов	ежемесячно
	Проверка несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц и потребителей горячего водоснабжения	ежемесячно
	Проверка внутренних инженерных сетей на предмет утечек	1 раз в неделю
	Замена отдельных участков трубопроводов и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости
	Восстановление и текущий ремонт теплоизоляции	по мере необходимости
	Выполнение работ по восстановлению герметизации вводов	по мере необходимости, не реже 1 раза в 5 лет
2.5	Сети электроснабжения с внешним электрооборудованием	
	Восстановление работоспособности электроснабжения здания	1 сутки
	Электротехнические измерения	2 раз в год
	Осмотр и профилактический ремонт ВРУ, электрооборудования, с подтяжкой контактных соединений распределительных сетей в местах, относящихся к общедомовому имуществу	ежемесячно
	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
	Снятие показаний общедомовых приборов учета электроэнергии	ежемесячно
2.6	Внутренние газопроводы/ от наружной стены здания до первого разъемного соединения в квартирах	
	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 соединении	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
2.7	Мусоропровод/ жилые дома с мусоропроводом/	
	Очистка и уборка мусорокамер и закрывающих устройств	ежедневно
2.8	Дома без дымоходов	
	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах в помещениях с газовым оборудованием или электроплитами, исправности оголовков с регистрацией результатов	1 раз в год
	Укрепление оголовков вентиляционных труб	по мере необходимости
	Очистка и устранение завалов вентканалов в помещениях с газовым оборудованием или электроплитами	по мере необходимости
2.9	Аварийное обслуживание ежедневно с 17.00 до 08.00, выходные - круглосуточно	56-01-03 сот.8-953-970-60-03

выполненных работ лица, в соответствии с п.4.4.4. либо представители «Собственника» обязаны подписать его или направить мотивированный отказ от приемки работ. По истечении указанного срока при отсутствии мотивированного отказа акт выполненных работ считается принятым в редакции «Управляющей организации».

4.2.5. «Управляющая организация» вместе с ежегодным отчетом предоставляет уполномоченным представителям «Собственника» в соответствии с п.4.4.4. настоящего договора информацию о поступлении, расходовании и остатке денежных средств на лицевом счете дома.

4.2.6. Своевременно рассматривать жалобы и заявления собственников жилья, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг. Претензии могут быть предъявлены «Собственником» в течение срока, установленного законодательством РФ.

4.2.7. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва. Не позднее 3-х дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с «Собственником» время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

- предполагаемая дата и время проведения работ;
- вид работ, который будет проводиться;
- сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

4.2.8. Уведомлять собственников о проверках и обследованиях многоквартирного дома.

4.2.9. Управляющая организация обязана поддерживать общедомовое имущество в техническом и физическом состоянии не хуже, чем оно было на дату начала управления МКД, с учётом физического износа.

4.2.10. Управляющая организация не несёт ответственности за причинённый ущерб личному имуществу собственников помещений, если ущерб был причинён по причине физического износа общедомового имущества, для устранения которого необходимо проведение капитального ремонта данного имущества.

4.3. «Собственник» имеет право:

4.3.1. Требовать в соответствии с действующими на территории г. Тулы нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (не менее пяти полных календарных дней) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего «Собственнику», при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.3.2. 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 или периодичности работ (услуг).

4.3.3. Требовать одностороннего расторжения договора по решению общего собрания собственников жилого дома, если «Управляющая организация» не выполняет условий такого договора.

В таком случае договор может быть расторгнут по истечении 2-х месяцев с момента вынесения решения.

4.3.4. Расторжение договора «Собственником» жилья возможно после выплаты инвестиционной составляющей, вложенной «Управляющей организацией» в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома.

4.4. «Собственник» обязуется:

4.4.1. Своевременно уведомлять «Управляющую организацию» об изменении прав и обязанностей собственников, состава проживающих (в случаях выезда, сдачи квартиры в наем или аренду с предоставлением соответствующих договоров) не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4.4.2. Допускать представителя «Управляющей организации» в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, для выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.4.3. Обеспечить свободный доступ представителям «Управляющей организации» к коммуникациям и сантехническому оборудованию. Не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы.

4.4.4. Уполномоченными представителями «Собственника» является Совет дома. В случае отсутствия Совета дома – старший по дому. В случае избрания или переизбрания Совета дома или старшего по дому уведомить об этом «Управляющую организацию» в течение 10 дней.

4.4.5. Содержать жилые и нежилые помещения в исправном состоянии, своевременно производить за свой счет текущий, капитальный ремонты 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.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключен с 1 марта 2016 года сроком на один год и считается продленным на тот же период, если за два месяца до окончания срока действия договора ни одна из Сторон: «Управляющая организация» или общее собрание «Собственников» не примет решение о расторжении договора.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе «Собственника» в случае принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и Протокола общего собрания «Собственников», проведенного в соответствии с действующим законодательством РФ;
- б) по инициативе «Управляющей организации», о чем «Собственник» должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца;
- в) при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке.

7.2.4. Договор прекращается в случае отчуждения ранее находящегося в собственности «Собственника» помещения, вследствие заключения договора (купли-продажи, дарения, мены, ренты и пр.) с момента государственной регистрации перехода права собственности путем уведомления «Управляющей организации» с приложением соответствующего подтверждающего документа, либо в случае ликвидации «Управляющей организации».

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного заявления о расторжении договора.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между «Управляющей организацией» и «Собственником». Если у Сторон расторгаемого договора управления осталась задолженность, то ими должны быть возмещены взаимные убытки: «Собственником» должен быть возвращен долг по оплате жилищно - коммунальных услуг, инвестиций, произведенных «Управляющей организацией» в многоквартирный дом «Собственника», пропорционально долевой собственности, а «Управляющей организацией» должна быть возвращена стоимость оплаченных, но не выполненных услуг и работ.

7.5. Стороны имеют право вносить изменения в договор, в том числе в случае изменения требований законодательства РФ. Изменения подобного рода размещаются на официальном сайте «Управляющей организации».

7.6. К договору прилагаются (информационно):

Приложение №1 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №2 Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Управляющей организацией» и «Собственником».

Приложение №3 Перечень предоставляемых коммунальных услуг.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

СОБСТВЕННИКИ:

ООО УК «Жилхоз»
Советского р-на г. Тулы

Совет дома-уполномоченные подписания договора
Адрес дома:
3000 г. Тула, ул. Октябрьская, д. 49/24

кв. 37 Валков С.Н.
(ф.и.о.) (подпись)

кв. _____
(ф.и.о.) (подпись)

Тел. _____, факс _____

Генеральный директор

кв. _____
(ф.и.о.) (подпись)

Г.А. Ковальков



3.14. Информация об «Управляющей организации»:

Полное наименование: ООО УК «Жилхоз» Советского, района г. Тулы

Юридический адрес: 300041, Тульская область, г. Тула, ул. Гоголевская, д. № 53А

Телефон: 56-14-84

ИНН 7106023603 / КПП 710601001

ОГРН 1157154011178

Р/сч. 40702810066000004424 Отделение № 8604 Сбербанка России, БИК 047003608

Кор./сч. 30101810300000000608

Генеральный директор: Ковальков Геннадий Александрович

режим работы аварийной службы: Ежедневно с 17.00 час. до 08.00 час, в выходные и праздничные дни – круглосуточно, телефон т. 56-54-54

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Управляющая организация» имеет право:

4.1.1. В период действия настоящего Договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей. При невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на более поздний срок.

4.1.2. В случае непредоставления «Собственником» показаний приборов учета коммунальных услуг в помещениях, принадлежащих «Собственнику», в платежном документе (п.4.4.15) производить начисления по оплате коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории, г. Тулы нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления «Собственником» сведений о показаниях приборов учета.

4.1.3. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных «Собственником», проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.1.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.1.5. Прекращать предоставление услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

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

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

4.1.8. Без предварительного уведомления «Собственника» приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение;

- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

4.1.9. До истечения срока действия настоящего договора в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор на основании ГК РФ, о чем «Собственник» должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца до прекращения Договора, путем уведомления в платежных документах на оплату ЖКУ или размещения информации на досках объявлений.

4.1.10. При наличии задолженности перед «Управляющей организацией» принимать все законные меры к взысканию образовавшейся задолженности, ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом «Собственника» в порядке, установленном законодательством РФ, а также обращаться в судебные органы для принудительного взыскания задолженности.

4.1.11. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета, для доставки платежных документов «Собственнику» и др.

4.2. «Управляющая организация» обязуется:

4.2.1. За 30 дней до истечения срока договора передать всю документацию указанную п. 1.3 настоящего договора лицу, указанному в протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

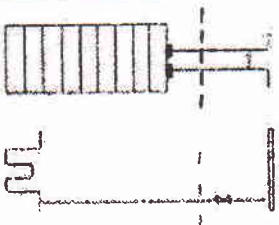
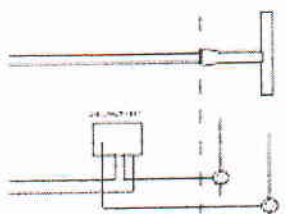
4.2.2. По письменному обращению «Собственника» в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении условий настоящего договора управления за предыдущий год.

4.2.3. Работы, проводимые по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД оформлять актами выполненных работ.

4.2.4. Ежемесячно направлять уполномоченным представителям «Собственника» в соответствии с п.4.4.4. настоящего договора акты выполненных работ. В течение 5 (пяти) дней с момента получения акта

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между «Управляющей организацией» и «Собственником»

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Управляющей организацией» и «Собственником» обозначена пунктирной линией на схеме.
 2. «Собственник» несет ответственность за не предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
 3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности «Собственника» (в т.ч. аварий), составляется при необходимости акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств «Собственник».
 4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности «Управляющей организации», (в т.ч. аварий), составляется при необходимости акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет «Управляющей организации», оплаченных «Собственником» за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
 5. В случае ограничения «Собственником» доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности «Управляющей организации», ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств «Собственника».
 6. При привлечении «Собственником» сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности «Собственника» и/или «Управляющей организации», ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других «Собственников», имуществу «Управляющей организации» или третьих лиц, несет «Собственник». Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств «Собственника» *.
- * В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается «Собственником» дополнительно после выставления «Управляющей организацией» соответствующего счета.

	<p>Отопление Не включая радиаторы отопления в помещениях собственника</p>
	<p>ГВС до первого вентиля (вкл) на стояке в помещении</p> <p>ХВС До первого вентиля (вкл) на стояке в помещении</p>
	<p>КНС До первого раструба в помещении</p>
	<p>Эл. сеть до эл. счетчика</p>

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО УК «Жилхоз»
 Советского р-на г. Тулы

Генеральный директор:

 **Б.А. Ковальков**



СОБСТВЕННИКИ:

Совет дома-уполномоченные подписания договора

Адрес дома:
 3000 _____ г. Тула, ул. Остафьевская, д. 2 49/24

КВ. 37 
 (ф.и.о.) (подпись)

КВ. _____
 (ф.и.о.) (подпись)

КВ. _____
 (ф.и.о.) (подпись)

	Локализация повреждений аварийного характера на внутридомовых системах канализации, холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения	в течение 3-х часов с момента поступления заявки
3.0	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилого дома и придомовой территории	
3.1	Уборка и благоустройство придомовой территории : Зимняя уборка	
	Очистка от снега и наледи территорий с асфальтовым покрытием, ступеней площадок перед входом в подъезд	ежедневно
	Посыпка пескосмесью территорий проездов, пешеходных тротуаров и дорожек	по мере необходимости
3.2	Уборка и благоустройство придомовой территории: Летняя уборка	
	Подметание территорий с асфальтовым покрытием	ежедневно
	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	ежедневно
3.3	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов	
	Погрузка и вывоз крупногабаритных отходов	по мере накопления, но не реже 1 раза в неделю
	Твердые бытовые отходы – дома с мусорокамерами	ежедневно
3.4	Другие работы по благоустройству	
	Завоз песка в песочницы в летнее время	1 раз в год
	Окос травы и сорной растительности на газонах придомовой территории	по мере необходимости
	Удаление поросли	1 раз в год
	Ремонт детского оборудования	по мере необходимости
	Установка ограждений палисадников и детских площадок	по мере необходимости
3.5	Дератизация	
	Проведение дератизационных мероприятий в местах, относящихся к общедомовым	1 раз в месяц
4	Техобслуживание, оценка соответствия и ремонт лифтов/ жилые дома с лифтами/	
	Пассажирские, грузопассажирские	
	Комплексное техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов и лифтовой диспетчерской сигнализации и связи	ежедневно
	Ежегодное техническое освидетельствование лифтов и проведение замеров сопротивления изоляции и заземления лифтового оборудования	1 раз в год
	Страхование гражданской ответственности, организаций эксплуатирующих опасные производственные объекты	1 раз в год
	Текущий ремонт обрешеченных кабин и шахт лифтов, порогов, содержание в исправном состоянии люков с противовесами и лестниц перед входами в машинные и предмашинные помещения	по мере необходимости
5	Иные услуги	
5.1	Прием и обработка платежей за ЖКУ	
	Оформление карточек паспортного стола	от 1-го до 3-х дней
	Оформление лицевого счета, изменений на лицевом счете	в день обращения
	Интегрированная обработка ЖКУ	
	Выдача справок о составе семьи, об отсутствии задолженности по оплате ЖКУ, справок по нежилым помещениям	от 1-го до 3-х дней
	Печать и доставка квитанций по оплате ЖКУ	1 раз в месяц
	Прием платежей населения за жилье, собственников за нежилые помещения, коммунальные и другие услуги	ежедневно
5.2	Уборка помещений общего пользования	
	Подметание и влажная уборка помещений общего пользования на всех этажах и кабин лифтов	согласно графику

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО УК «Жилхоз»
Советского р-на г. Тулы

Генеральный директор

 **Ф.А. Ковальков**

СОБСТВЕННИКИ:

Совет дома-уполномоченные подписания договора

Адрес дома:

3000 _____ г.Тула, ул. Октябрьская, д. 49/24

кв. 37  **Ведьев С. Н.**

(ф.и.о.) (подпись)

кв. _____

(ф.и.о.) (подпись)

кв. _____

(ф.и.о.) (подпись)



Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента Вид работ	Сроки исполнения
1	Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов общего имущества многоквартирного дома	
1.1	Кровля	
	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем ливнеотстоков	5 суток с момента обнаружения
	Удаление с крыш снега и наледи	по мере необходимости
	Прочистка мест засоров ливневой канализации	1 день с момента обнаружения
	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости
	Текущий ремонт отдельных мест кровельного покрытия и элементов кровельной системы	1 сутки
	Укрепление и текущий ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости
	Замена отдельных элементов водосточных труб	5 дней с момента обнаружения
	Укрепление водосточных труб, колен, воронок	1 день с момента обнаружения
	Текущий ремонт слуховых окон и выходов на крышу	5 дней с момента обнаружения
	Восстановление отделки дымоventилиационных труб на чердаках и крышах зданий	по мере необходимости
1.2	Железобетонные перекрытия	
	Заделка швов и трещин	5 суток
1.3	Оконные и дверные заполнения	
	Замена разбитых стекол, ремонт и замена дверей вспомогательных помещений / при подготовке к осенне – зимнему периоду/, являющихся общедомовым имуществом	3 суток, не реже 1 раза в год
	Текущий ремонт и укрепление входных деревянных дверей, являющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости
1.4	Лестницы, крыльца /зонты-козырьки/ над входами в подъезды, подвалы	
	Текущий ремонт отдельных участков в местах, являющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости
	Укрепление металлических перил	по мере необходимости
1.5	Внутренняя отделка	
	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях и других общедомовых вспомогательных помещений	по мере необходимости, не чаще 1 раза в 5 лет
1.6	Проведение весенних и осенних осмотров	с 15 марта по 15 мая и с 15 сентября по 15 ноября
1.7	Фундамент	
	Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов, отмостки, входов в подвалы	по мере необходимости
	Восстановление участков гидроизоляции фундаментов	по мере необходимости
	Текущий ремонт приямков	по мере необходимости
1.8	Стены	
	Герметизация стыков стеновых панелей	согласно графика
	Заделка трещин, расшивка швов отдельных участков в кирпичных стенах	по мере необходимости
	Текущий ремонт и окраска цоколя	по мере необходимости, но не чаще 1 раз в 5 лет
2	Техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций жилых домов	
2.1	Сети центральной канализации	
	Текущий ремонт отдельных участков трубопроводов являющихся общедомовым имуществом	до 2 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 часов
2.2	Сети централизованного отопления с элеватором без циркуляционного насоса	
	Промывка и гидравлическое испытание систем центрального отопления жилого дома	1 раз в год
	Регулировка и контроль снятия параметров гидравлических и температурных режимов внутридомовых систем	ежедневно в период отопительного сезона
	Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальной услуги с составлением актов	в период отопительного сезона
	Восстановление и текущий ремонт теплоизоляции	по мере необходимости
	Проверка несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам	ежемесячно

начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период не более 3 лет.

4.4.21. 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 полученные показания «Управляющей организации» путем проставления показаний в платежном документе.

4.4.22. При проведении ремонтных работ «Собственник» обязан уведомить «Управляющую организацию» и заключить договор на вывоз строительного мусора.

4.4.23. «Собственники», не позднее, чем за тридцать дней до окончания действия настоящего договора обязаны: провести ежегодное собрание собственников помещений в МКД для принятия решения по утверждению предложенного «Управляющей организацией» или иного перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на следующий за текущим год и/или стоимости данных услуг и работ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. 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.

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

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

5.4. «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, заключаемым «Управляющей организацией» с третьими лицами является обязанность обеспечения третьими лицами конфиденциальности персональных данных и безопасности их обработки.

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

5.6. В случае не допуска работников «Управляющей организации» к осмотру внутриквартирного общедомового имущества, «Собственник» несет материальную и иную ответственность за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.7. 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.

5.8. «Управляющая организация» не несет ответственности за все виды ущерба и убытков, возникшие не по ее вине или не по вине ее представителей.

5.9. «Управляющая организация» не несет ответственности и не возмещает убытки «Собственнику» за причиненный ущерб имуществу, если «Собственник» и лица, проживающие в помещениях «Собственников»;

- совершили противоправное действие (бездействие);

- использовали общее имущество не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не исполняли своих обязательств, установленных настоящим Договором;

а также по причине:

- аварий, произошедших не по вине «Управляющей организации», и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома («Управляющая организация» не несет ответственности за качество коммунальных услуг, по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования).

5.10. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный общедомовому имуществу в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.11. «Управляющая организация» отвечает за состояние конструктивных элементов общего имущества, внутридомовых инженерных коммуникаций с даты начала управления МКД.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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