



ДОГОВОР № 24/2017
управления многоквартирным домом
(г. Тула, проспект Ленина, д. 133)

г. Тула

27 марта 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью УК "Жилхоз" Советского района г.Тулы, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Ковалькова Геннадия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и от имени собственников помещений расположенных по адресу: г. Тула, проспект Ленина, д. 133 (далее – «Многokвартирный дом»), **Товарищество собственников жилья "Радуга"**, именуемое в дальнейшем "Собственник", в лице председателя Прощалькиной Нины Сергеевны, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые совместно "Стороны", заключили настоящий договор управления (далее – "Договор").

1. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Тула, проспект Ленина, д. 133 от 27 марта 2017 г.

2.2. Условия настоящего договора определены Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений.

2.3. Общее собрание Собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Управляющая организация на условиях, установленных общим собранием, управляет многоквартирным домом в интересах всех собственников помещений.

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

2.5. Распоряжение общим имуществом многоквартирного дома осуществляется на основании решений Общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

2.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, постановлениями Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, от 13.08.2006г. №491, от 15.05.2013г. №416, от 03.04.2013г. №290, от 23.09.2010 №731, от 21.01.2006 №25, Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170, приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Предмет договора

3.1. Предметом настоящего договора является предоставление Управляющей организацией коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществление иной направленной на достижение целей содержания и ремонта многоквартирного дома деятельности.

3.2. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома,

его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом Управляющая организация, а так же пользования коммунальными услугами.

3.3. 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

3.4. Перечень и состав коммунальных услуг, предоставляемых по условиям настоящего договора, определен в **Приложении № 2** к настоящему договору.

3.5. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указывается исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290, либо исходя из расширенного перечня, который может включать перечень работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень непредвиденных работ текущего и капитального характера.

3.6. Для определения текущего состояния общего имущества после подписания настоящего Договора Стороны составляют акт технического состояния многоквартирного дома (**Приложение № 1**).

3.7. Собственник оплачивает оказанные услуги в размере и на условиях определенных в настоящем договоре.

4. Права и обязанности Управляющей организации

4.1. Управляющая организация по заданию Собственника помещения обязуется за плату в рамках полученных средств:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий ремонт;

4.1.3. Обеспечивать предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам коммунальных услуг согласно **Приложению № 2** к настоящему договору.

4.1.4. Заключать договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 4.1.2 и в п. 4.1.3 настоящего договора (далее - Специализированные организации) в целях исполнения настоящего договора.

4.1.5. Выступать от имени Собственника помещения в отношениях с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п. 4.1.3. настоящего договора, Управляющая организация и действует в интересах собственника и за его счет.

4.1.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соответствует работам, выполняемым за счет платы за содержание и ремонт общего имущества. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, оплачиваются Собственниками дополнительно.

4.1.7. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг согласно **Приложению № 2** к настоящему договору, путем заключения договоров со специализированными организациями и расчетов по ним от имени Собственников.

Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения

размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг (**Приложение № 4**), устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.8. Границами эксплуатационной ответственности Управляющей организации являются:

- для трубопроводов холодного и горячего водоснабжения: наружная плоскость стены здания до первого отключающего устройства в квартире;

- для трубопроводов отопления: наружная плоскость стены здания до проходной радиаторной пробки, за исключением радиаторов, установленных собственниками помещений самостоятельно;

- для сетей канализации: выпуск в первый дворовый колодец до плоскости раструба тройника в квартире;

- для электрических сетей: вводные наконечники питающих кабелей в ВРУ жилого дома или вводных изоляторов (траверс) на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей до автоматического выключателя на квартиру.

- для газовых сетей: наружная плоскость стены здания до первого разъемного соединения на газопроводе в квартирах;

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

4.1.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора, а также иную документацию, в том числе протоколы общего собрания собственников жилого дома. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.11. По письменному обращению уполномоченных лиц, представлять ежеквартальный и годовой отчеты о выполненных работах и оказанных услугах по управлению многоквартирным домом. Для подготовки к общему собранию отчет представляется совету собственников многоквартирного дома либо уполномоченным лицам в течение 30 дней с момента предоставления запроса.

4.1.12. Представители Управляющей организации обязаны присутствовать при проведении годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.1.13. При планировании работ по текущему ремонту предоставить в ТСЖ сметы расходов, а также сведения о подрядчиках.

4.1.14. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4.1.15. Проводить периодические профилактические осмотры общего имущества многоквартирного дома, а также общедомовых коммуникаций, технических устройств и технических помещений Многоквартирного дома (**Приложение № 5**).

4.1.16. Нести другие обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. В период действия договора по согласованию с ТСЖ 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, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на более поздний срок.

4.2.2. Организовывать проверку, в том числе внеочередную, 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. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта, имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих.

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

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

4.2.6. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных настоящим Договором.

4.2.7. Заключать договоры с третьими лицами на использование общего имущества. Полученные средства направляются на покрытие расходов по благоустройству, а так же на покрытие расходов по эксплуатации многоквартирного дома.

4.2.8. В случае образования просроченной задолженности по оплате Собственником коммунальных услуг, технического обслуживания и дополнительных услуг, Управляющая организация вправе предоставлять имеющуюся у нее информацию о Собственнике третьим лицам.

4.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.2.10. По необходимости требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.11. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), правильности снятия Собственником показаний, проверку состояния таких приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителя.

4.2.12. Для обязательного размещения информации, предусмотренной действующим законодательством, и иных сведений Управляющая организация имеет право использовать общедомовое имущество для размещения досок объявлений.

4.2.13. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по

его вине, в случае невыполнения собственником обязанности допускать в жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

4.2.14. При оказании услуг и выполнении работ бережно относится к имуществу Собственника, а также к общему имуществу многоквартирного дома.

5. Права и обязанности Собственников

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору путем:

5.1.1. Принятия участия в приемке предоставленных Управляющей организацией услуг, в лице своих представителей, определенных в соответствии с настоящим договором. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме подписывается уполномоченным лицом (**Приложение № 3**). В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.2. Требования в соответствии с действующими 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.

5.1.3. Требования в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу, параметрам качества и периодичности работ (услуг) за исключением услуг по управлению.

5.1.4. Требования одностороннего расторжения настоящего договора по решению общего собрания собственников жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

5.1.5. Требования отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год в соответствии с п. 4.1.11. настоящего договора.

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

5.1.7. Осуществления иных действий, предусмотренных законодательством.

5.2. Собственник обязуется:

5.2.1. Допускать представителей Управляющей организации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

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

5.2.3. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об уполномоченных лицах, имеющих право действовать от имени собственников во взаимоотношениях с Управляющей организацией, порождаемых настоящим договором.

5.2.4. 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.

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

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

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

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

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

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

5.2.11. Обеспечить предоставление Управляющей организации достоверных данных показаний приборов учета поставляемых коммунальных и иных услуг.

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

5.2.13. Наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил опубликованы на сайте Управляющей организации и размещены на досках объявлений.

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

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

5.2.16. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать их Управляющей организации путем проставления показаний в платежном документе. Показания общедомовых приборов учета снимаются Управляющей организацией и ТСЖ в тот же период по акту.

5.2.17. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения с участием Управляющей

организации.

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

5.2.19. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

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

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

5.3. Собственник не вправе:

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

5.3.2. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха не ниже 18 градусов Цельсия, а в угловых помещениях не ниже 20 градусов Цельсия.

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

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

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

6. Осуществление контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий договора управления

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организацией в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями:

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

- неправомерных действий Собственника по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания Собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.7. За некачественное предоставление услуг Управляющая компания устраняет дефекты за счет своей прибыли.

7. Порядок расчетов по договору

7.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации в размере **15 руб. 06 коп.** за 1 кв. м общей площади помещения в месяц (**Приложение № 6**).

7.2. 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 п. 3.5. настоящего договора.

7.3. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых услуг, а также средства, полученные на содержание и текущий ремонт дома до конца финансового года, остаются на лицевом счете дома и направляются на работы по текущему ремонту

Многоквартирного дома.

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

7.5. Порядок определения объема предоставленных (потребленных) коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с законодательством РФ.

7.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг Собственник вправе использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку. Собственник обязан обеспечивать проведение поверок коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета. О планируемой дате снятия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета для осуществления поверки и дате установления по итогам проведения поверки необходимо предварительно проинформировать Управляющую организацию.

7.7. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дате и месте их установки (введения в эксплуатацию), дате опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленном сроке проведения очередной поверки указаны в актах приемки узлов учета, которые являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

7.8. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией Собственнику путем разnosки до почтовых ящиков, находящихся в Многоквартирном доме (для собственников жилых помещений) и путем выставления счета на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту (для собственников нежилых помещений), 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.

7.9. Собственники вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе.

7.10. Об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг Собственник уведомляется через платежный документ не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

7.11. 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Федерации. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием Собственника в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на обще домовые нужды и плата за услугу «отопление».

7.12. Перечисление Собственником платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги участие в расчетах по которым принимает Управляющая организация, осуществляется согласно платежным документам ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за прошедшим.

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

7.14. Оплата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги осуществляется в указанные Управляющей организацией пункты, полный перечень пунктов указан на досках объявлений, размещен на сайте Управляющей организации ukgilhoz.ru. Дополнительную информацию можно получить по телефону 56-51-12.

7.15. В случае внесения платежей в неуказанных в п. 7.14 настоящего договора организациях или банках жилищно-коммунальные услуги считаются оплаченными в момент поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

7.16. В случае нарушения п. 5.2.1, 5.3 настоящего договора перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги Управляющей организацией не производится.

7.17. Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

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

8. Ответственность сторон

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

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и с

нарушением действующего законодательства;

- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

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

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

- истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

8.2. Объем ответственности Управляющей организации не может быть больше, чем объем обязательств по настоящему договору управления.

8.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации и реагированию в 10-дневный срок (рабочих дней).

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

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

8.6. За несвоевременную и (или) неполную оплату за жилое помещение 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. В случае просрочки оплаты более 3-х месяцев Управляющая организация оставляет за собой право прекратить предоставление услуг до ликвидации задолженности.

8.7. Управляющая организация не несет ответственность за незачисление или несвоевременное зачисление денежных средств в случае оплаты услуг по настоящему договору в организациях (банках) не указанных в п. 7.15 настоящего договора.

8.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома коммунальные услуги и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляются Управляющей организацией в зависимости от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

9. Срок действия договора, порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с **01 мая 2017 года** и заключен сроком на один год. Договор считается продленным на тот же период, если за два месяца до окончания срока действия договора Управляющая организация или общее собрание собственников не примет решение о расторжении договора.

9.2. В части оплаты договор действует до его полного исполнения сторонами.

9.3. Об изменении способа управления многоквартирным жилым домом Собственники обязаны уведомить Управляющую организацию не позднее, чем за два месяца до момента окончания управления жилым домом.

9.4. Управляющая организация за 30 дней до истечения срока договора обязана передать всю техническую документацию на Многоквартирный дом лицу, указанному в протоколе общего собрания собственников.

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

9.6. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей, при наличии подтверждающих документов с обязательным уведомлением об этом Управляющей организации не позже, чем за один месяц.

9.7. Настоящий договор может быть заключен в письменной форме или путем совершения Собственником действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (конклюдентные действия).

9.8. Управляющая организация вправе до истечения срока действия настоящего договора в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем разnosки уведомлений до почтовых ящиков в Многоквартирном доме или размещения информации на досках объявлений.

9.9. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать фактически произведённые Управляющей организацией затраты, в том числе затраты на поставку в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов.

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

10. Заключительные положения

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

10.2. В случае возникновения спорных ситуаций стороны обязаны направить друг другу претензии по вопросу урегулирования спора. Если по спорному вопросу не удалось достигнуть соглашения, стороны вправе обратиться в суд за защитой своих прав.

10.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон имеющих одинаковую юридическую силу.

10.4. 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.

10.5. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию,

накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

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

10.7. Управляющая организация обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных. Собственник согласен, что персональные данные Собственника могут передаваться третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору. Существенным условием договоров, заключаемых Управляющей организацией с третьими лицами является обязанность обеспечения третьими лицами конфиденциальности персональных данных и безопасности их обработки. Собственник вправе отозвать свое согласие на обработку персональных данных в части сбора данных при расторжении договора.

10.8 Информация об адресе помещения в многоквартирном доме, по которому предоставляются коммунальные услуги с указанием размера (объема, площади) отапливаемых помещений, количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, указана в карточках лицевого счета Собственника.

10.9. Об изменении сведений, указанных в разделе 11 настоящего договора, Собственник уведомляется путем размещения информации на сайте Управляющей организации и (или) через платежный документ.

10.10. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится в соответствии с действующим законодательством по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

10.11. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются:

Приложение № 1 - Акт технического состояния дома;

Приложение № 2 - Перечень и состав работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 3 - Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 4 - Предельные сроки установления аварийных ситуаций в многоквартирном доме;

Приложение № 5 - Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества;

Приложение № 6 – Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 7 - Акт разграничения эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и собственником.

11. Информация об Управляющей организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы.

Адрес: 300041, г. Тула, ул. Гоголевская, д. 53а

Режим работы: с 08-00 до 17-00 (пн. - чт.), с 08-00 до 16.00 (пт.), перерыв на обед с 12-00 до 13-00. Выходные дни - сб., вс. Тел.: 56-51-12

Аварийная диспетчерская служба: г. Тула, ул. Мосина, д. 19 (Ежедневно, с 17.00 до 08.00, в выходные и праздничные дни - круглосуточно, тел. 56-54-54)

Адрес сайта: ukgilhoz.ru, адрес сайта, на котором размещена информация об Управляющей организации».

12. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью УК "Жилхоз" Советского района г. Тулы

ИНН/КПП 7106023603/710601001
ОГРН 1157154011178
Адрес: 300041, Тульская область, г. Тула, ул. Гоголевская, д. 53А
Р/с 40702810066000004424
Тульское отделение № 8604 Сбербанка России
К/с 30101810300000000608
БИК 047003608

Собственник:

ТСЖ "Радуга "

ИНН 7107527201
КПП 710701001
ОГРН 1107154032325
Адрес: г. Тула, пр. Ленина, д. 133

Генеральный директор

М.П. (подпись)

Ковальков Г.А.



Председатель

М.П. (подпись)

Процалькина Н.С.

