ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №21-ТЖХ/15

г. Тула «29» марта 2015г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тула, пос. Косая Гора, ул. г. Горшкова, д. 12, (далее - Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем **«Собственник»**, и

ООО «Тулжилхоз», в лице и.о. генерального директора Ю.Н.Никифоровой, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, заключили между собой настоящий договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор, а также Приложение №3 – перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества, утверждены решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от «29» 03 2015 г.).

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральными Законами, нормативно правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, в части, не противоречащей Жилищному кодексу РФ.

2. Термины и определения

2.1. «МКД» - многоквартирный дом.

2.2. «Совет многоквартирного дома» - это институт самоорганизации собственников, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений многоквартирного дома и активно работающий с обслуживающей организацией.

2.3. «Председатель Совета многоквартирного дома» - лицо, избранное из числа членов Совета МКД, являющееся собственником помещения в данном МКД, осуществляющее руководство текущей деятельностью Совета МКД.

2.4. «Собственники» - это дееспособные и совершеннолетние собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие на праве собственности помещениями в многоквартирном доме.

2.5. «Пользователи помещения» - члены семей Собственников помещений;

2.6. «Наниматели» - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях социального найма;

3. Предмет договора

3.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с решением общего собрания Собственников.

3.2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению переданным ей многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

3.4. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложение № 1 к настоящему договору, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги.

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

4. Права и обязанности «Управляющей организации»

4.1. Обязанности «Управляющей организации»:

4.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме, определенного согласно п. 3.4 настоящего договора.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме отражен в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью договора,

соответствует работам, выполняемым за счет платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества и является неотъемлемой частью настоящего договора. Работы и услуги, не включенные в данный перечень работ, оплачиваются «Собственниками» и «Нанимателями» дополнительно.

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

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

4.1.4. По обращению уполномоченных лиц, представлять в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год. Для подготовки к общему собранию отчет представляется уполномоченным лицам в течение 30 дней с момента предоставления запроса. Формой отчета является Приложение № 4, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.1.5. Составлять план работ по многоквартирному дому с учетом предложений Заказчика, оформленных в письменном виде.

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

4.2. Права «Управляющей организации»:

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

4.2.2. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей помещения в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

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

4.2.4. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общедомового 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.

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

4.2.6. Оказывать Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности «Управляющей организации» и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет оплаты за содержание и текущий ремонт общедомового имущества и оплачиваются Собственниками дополнительно, на основании прейскуранта «Управляющей организации», через платежные документы.

4.2.7. Проверять соблюдение «Собственниками» и «Нанимателями» требований, установленных настоящим Договором.

4.2.8. Осуществлять 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 распределителе.

4.2.9. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, если оно произошло по вине Собственника или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.2.10. Требовать допуска в занимаемое «Собственником» и «Нанимателем» 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. Для обязательного размещения информации, предусмотренной действующим законодательством, и иных сведений «Управляющая организация» имеет право использовать общедомовое имущество для размещения досок объявлений.

4.2.12. По согласованию с Председателем Совета МКД «Управляющая организация» имеет право проводить дополнительные работы, не учтенные в Приложении № 3 к настоящему договору. Стоимость данных работ вноситься в платежный документ для последующей оплаты Собственниками МКД.

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

5. Права и обязанности «Собственников»

5.1. Права «Собственников»:

5.1.1. Принятие участия в приемке предоставленных «Управляющей организацией» услуг, в лице своих представителей, определенных в соответствии с настоящим договором. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои, то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.5. Требование отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год в соответствии с п. 4.1.5. настоящего договора.

5.1.6. Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании могут изменить перечень работ, выполняемых по данному договору с соответствующим изменением платы за эти работы.

5.1.7. Вносить предложения по установлению очередности выполнения работ, а также согласовывать общий план работ по многоквартирному дому.

5.1.9. Осуществление иных действий, предусмотренных законодательством.

5.2. Обязанности «Собственника»:

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

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

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

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

5.2.5. Содержать 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.

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

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

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

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

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

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

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

5.2.13. Перечислять на расчетный счет «Управляющей организации» плату за содержание и текущий ремонт общедомового имущества. А плату за коммунальные услуги, в случае принятия решения собственников о наделении «Управляющей организации» правом на предоставление коммунальных услуг в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.

При принятии решения собственников о выборе исполнителем коммунальных услуг ресурсоснабжающие организации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме вносят плату за все коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, как исполнителям коммунальных услуг.

При этом внесение платы напрямую на счета ресурсоснабжающих организаций, как исполнителей коммунальных услуг, через квитанции, полученные от ресурсоснабжающих организаций за предоставленные коммунальные услуги признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств перед ресурсоснабжающими организациями, которые отвечают перед такими собственниками и нанимателями, как исполнители коммунальных услуг, за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

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

5.2.15. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

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

5.2.17. В случае перехода права собственности на помещение другому лицу, Собственник помещения обязуется известить об этом «Управляющую организацию» и произвести полный расчет с ним за услуги по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества до даты регистрации права собственности на помещение новым собственником.

5.2.18. Председатель Совета многоквартирного дома обязуется доводить до сведения всех собственников помещений информацию о выполнении настоящего договора в соответствии с установленной формой отчета, которой является Приложением № 4 к настоящему договору, и передаваемой ему «Управляющей организацией».

5.2.19. В случае принятия решения собственниками многоквартирного дома по вопросу использования общедомового имущества, в том числе сторонними организациями, согласовать технические условия с «Управляющей организацией».

5.3. «Собственникам» запрещено:

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.

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.

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

6. Порядок расчетов по договору

6.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме устанавливается общим собранием собственников в размере ***21 руб. 99 коп***. за 1 кв. м общей площади помещения в месяц.

6.1.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме может увеличиваться, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в

многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, в пределах изменения коэффициента-дефлятора, соответствующего индексу изменения потребительских цен на товары (работы, услуги) в РФ.

6.1.2. Решение вопроса об увеличение стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, выполняемых «Управляющей организацией» по настоящему договору, принимается на общем собрании собственников МКД. В случае, если на общем собрании собственников МКД такое решение не принято, «Управляющая организация» имеет право увеличить стоимость работ и оказываемых услуг, уведомив об этом Собственников помещений за 30 (тридцать) календарных дней. Стоимость услуг оказываемых по настоящему договору, в период срока действия настоящего договора может изменяться, но не чаще одного раза в год в соответствии со структурой роста потребительских цен, заложенной в сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и в основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации.

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

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

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

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

6.6. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых «Собственнику» путем разноски до почтовых ящиков, находящихся в Многоквартирном доме, «Управляющей организацией» не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

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

6.7. «Собственники» вносят плату за содержание и текущий ремонт общедомового имущества и коммунальные услуги на расчетный счет «Управляющей организации», указанный в платежном документе или согласно п.5.2.13. напрямую на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций.

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

6.9. 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.

Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием «Собственника» в жилом помещении размер платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, плата за услугу «отопление».

6.10. Перечисление «Собственником» платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, коммунальные услуги участие в расчетах по которым принимает «Управляющая организация», осуществляется согласно платежным документам ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за прошедшим.

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

6.11. В случае нарушения п. 5.2.1, 5.3 настоящего договора перерасчет платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества и коммунальные услуги «Управляющей организацией» не производится.

6.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг, в том числе работ капитального характера, 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.

6.13. В случае, если до 10 числа месяца следующего за расчетным, от собственников помещений или Председателя Совета многоквартирного дома не поступило письменных претензий о невыполнении работ либо оказании услуг, о некачественном выполнении работ либо оказании услуг предусмотренных данным договором, то работы и услуги считаются оказанными «» и подлежат оплате Собственниками в соответствии с условиями настоящего договора.

6.14. В случае, если от Собственников или Председателя Совета МКД поступила письменная претензия о невыполнении работ либо оказании услуг, о некачественном выполнении работ либо оказании услуг предусмотренных данным договором, создается специальная комиссия с участием уполномоченного представителя Исполнителя. Председателю Совета МКД направляется уведомление для принятия участия в работе комиссии. По результатам работам комиссии создается акт и подписывается у Председателя Совета МКД. В случае неявки на работу комиссии, или не подписании акта без мотивированного отказа от подписания, работы и услуги, оказанные Исполнителем считаются выполненными в полном объеме и надлежащего качества.

6.15. В случае если, если по результатам работы комиссии, выявлены некачественно оказанные услуги или некачественно выполненные работы в многоквартирном доме, «Управляющая организация» производит перерасчет по всем выявленным фактам, подтвержденным документально.

6.16. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» апреля 2015 г. и заключен сроком на 1 (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.

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

7.3. «Управляющая организация» за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.6. 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.

7.7. В части оплаты договор действует до его полного исполнения своих обязательств Сторонами.

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).

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».

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

8.6. «Управляющая организация» не несет ответственность за незачисление или несвоевременное зачисление денежных средств в случае оплаты услуг по настоящему договору в организациях (банках).

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

9. Заключительные положения

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

9.2. Данный договор является обязательным для всех «Собственников» и «Нанимателей» МКД.

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

9.4. «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.

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

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

«Собственник» согласен, что персональные данные «Собственника» могут передаваться третьим лицам, привлекаемым «Управляющей организацией» на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору. Существенным условием договоров, заключаемых «Управляющей организацией» с третьими лицами является обязанность обеспечения третьими лицами конфиденциальности персональных данных и безопасности их обработки.

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

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

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

9.9. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится в соответствии с действующим законодательством 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.

9.10. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются:

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 2 Перечень коммунальных услуг.

Приложение № 3 Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 4 Форма отчета об исполнении договора управления

10. Юридические адреса и подписи сторон

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»
ООО «Тулжилхоз»
Юр. адрес: 300910, РФ, г. Тула, пос. 2-й Западный, ул. Грибоедова, д. 6а, оф. 2.,
Факт. адрес: 300903, РФ, г. Тула, пос. Косая Гора, ул. Гагарина, д. 5.
4872 (761-061)
ИНН 7107543500 КПП 710701001
ОГРН 1137154017934
ОКПО 24673293
р/с 40702810966000000858 в Отделении №8604 Сбербанка России г. Тула
БИК 047003608
к/с 30101810300000000608

И.о. генерального директора
_____ Ю.Н. Никифорова

«СОБСТВЕННИКИ»
Протокол №1 от
«29» марта 2015г. с реестром подписания собственниками

Председатель совета МКД
Сальникова Т.А. кв. 4

Приложение № 1
к договору управления
№ 21-ТЖХ/15 от 29.05. 2015г.

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г. Тула, пос. Косая Гора, ул. г.Горшкова , д.12

1.	Год постройки:	**1993**
2.	Этажность	**9**
3.	Количество подъездов	**2**
4.	Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (кв.м.)	**по техпаспорту**
5.	Кровля	**рулонная**
6.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома:	
	материал стен:	**крупнопанельные**
	материал перекрытий:	**ж/панели**
7.	Ограждающие ненесущие конструкции мест общего пользования многоквартирного дома	**по техпаспорту**
8.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:	
	система отопления	**центральное**
	система холодного водоснабжения	**центральное**
	система водоотведения	**центральное**
	электрические сети	**центральное**
	система горячего водоснабжения	**центральное**
	лифты	**есть**
	мусоропроводы	**нет**
9.	Уборочная площадь придомовой территории (по согласованию с собственника помещений МКД на дату заключения настоящего договора) , $м^2$	**1402**

Границами эксплуатационной ответственности «Управляющей организации» являются:

- для трубопроводов холодного и горячего водоснабжения: наружная плоскость стены здания до первого технологического сварного шва, при его отсутствии до первого резьбового соединения отключающего устройства в квартире;

- для трубопроводов отопления: наружная плоскость стены здания до первого технологического сварного шва, при его отсутствии до первого резьбового соединения запорной арматуры в квартире, при отсутствии запорной арматуры до резьбового соединения проходной радиаторной пробки;

- для сетей канализации: наружная плоскость стены здания 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.

Приложение № 2
к договору управления
№ 21-ТЖХ/15 от 29.03 2015г.

Перечень коммунальных услуг,
получаемых Собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме

1. Отопление. 2. Водоотведение. 3. Холодное водоснабжение. 4. Электроэнергия. 5. Газ.

На основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме было принято решение о выборе исполнителем коммунальных услуг ресурсоснабжающие организации, а также о внесении платы за предоставленные коммунальные услуги напрямую на счета ресурсоснабжающих организаций, как исполнителей коммунальных услуг, через квитанции, полученные от ресурсоснабжающих организаций.

Приложение № 3
к договору управления
№ 21-ТЛХ/15 от 29.03. 2015г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ С ТЕПЛОНОСИТЕЛЕМ (БОЙЛЕРОМ), С ЛИФТОМ, БЕЗ МУСОРОПРОВОДА, НАХОДЯЩИМСЯ В УПРАВЛЕНИИ ООО «ТУЛЖИЛХОЗ»

№ п/п	Наименование конструктивного элемента / Вид работ	Сроки исполнения	Стоимость, руб.
1.	**Содержание общего имущества МКД (подвалов, чердаков, подъездов, крыш)**		**2.24**
1.1	**Проведение технических осмотров МКД**	Весенний, осенний осмотры	
1.2	**Кровля рулонная**		
	Текущий ремонт отдельных мест кровельного покрытия	По мере необходимости	
	Восстановление, ремонт парапетов, обивка оцинкованным железом	По мере необходимости	
	Замена, ремонт входных трапов в чердачных помещениях	По мере необходимости	
	Очистка кровли от мусора	По мере необходимости	
1.3	**Оконные и дверные заполнения**		
	Ремонт разбитых оконных стекол	в течение 3 суток, не чаще 1 раза в год	
	Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах и местах общего пользования	По мере необходимости	
	Ремонт, замена и восстановление отдельных скобенных элементов, оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.	По мере необходимости	
1.4	**Лестницы,крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы**		
	Ремонт или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы).	По мере необходимости	
1.5	**Фасад**		
	Заделка трещин, расшивка швов отдельных участков стен	по мере необходимости	
	Текщий ремонт и окраска цоколя	по мере необходимости, не чаще 1 раза в пять лет	
	Ремонт и восстановление отдельных участков отмостки	по мере необходимости	
1.6	**Перекрытия**		
	Заделка швов и трещин в местах общего пользования	По мере необходимости	
1.7	**Внутренняя отделка**		
	Проведение текущего ремонта стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах	Не чаще 1 раза в пять лет	
	Текущий ремонт в общедомовых вспомогательных помещениях	По мере необходимости, но не чаще 1 раза в пять лет	
2.	**Техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций МКД, обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования**		**6.86**
2.1.	**Внутридомовая система отопления**		
	Проверка работоспособности внутридомовой системы отопления	в период подготовки к отопительному сезону	
	Проведение пробных пусконаладочных работ	в период подготовки к отопительному сезону	
	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости	
	Гидравлическое испытание и промывка системы отопления	1 раз в год	

	Теплоизоляция трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.	при подготовке к зимнему сезону	
	Ремонт, техобслуживание насосных агрегатов, расширительных баков	по мере необходимости	
	Ремонт, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем отопления.	по мере необходимости	
	Устранение неисправностей в общедомовых системах отопления (замена и ремонт запорной арматуры, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах разборка, очистка грязевиков, восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации).	по мере необходимости	
	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений в местах общего пользования	по мере необходимости	
	Покраска трубопроводов системы отопления в местах общего пользования	по мере необходимости	
	Восстановление, ремонт, регулировка элеваторных узлов	по мере необходимости	
	Ремонт, замена, восстановление радиаторов в местах общего пользования	по мере необходимости	
	Контроль параметров теплоносителя(давление, температура, расход)	по мере необходимости	
	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов и коллективных приборов учета	по мере необходимости	
2.2	**Сети общедомовой системы водоотведения**		
	Прочистка системы водоотведения	по мере необходимости	
	Текущий ремонт отдельных участков трубопроводов канализации	по мере необходимости	
	Укрепление трубопровода канализации	по мере необходимости	
	Установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей общедомовой системы водоотведения	по мере необходимости	
2.3	**Сети общедомовой системы холодного водоснабжения**		
	Восстановление и текущий ремонт отдельных участков трубопровода системы х/в общедомого имущества	по мере необходимости	
	Замена и ремонт запорной арматуры	по мере необходимости	
	Покраска трубопроводов системы х/в в местах общего пользования	по мере необходимости	
	Контроль параметров х/в	по мере необходимости	
	Регулировка х/в	по мере необходимости	
	Ремонт и техническое обслуживание насоса х/в	по мере необходимости	
	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов и коллективных приборов учета	по мере необходимости	
2.4	**Сети общедомовой системы горячего водоснабжения**		
	Восстановление и текущий ремонт отдельных участков трубопровода системы г/в общедомого имущества	по мере необходимости	
	Теплоизоляция трубопровода г/в	по мере необходимости	
	Замена и ремонт запорной арматуры	по мере необходимости	
	Покраска трубопроводов системы г/в в местах общего пользования	по мере необходимости	
	Контроль параметров г/в	по мере необходимости	
	Регулировка г/в	по мере необходимости	
	Ремонт и техническое обслуживание насоса г/в	по мере необходимости	
	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов и коллективных приборов учета	по мере необходимости	
	Ремонт и восстановление работоспособности теплообменного аппарата (бойлера)	по мере необходимости	
	Гидравлическое испытание, регулировка, промывка теплообменного аппарата (бойлера)	1 раз в год	
2.5	**Сети электроснабжения**		
	Восстановление работоспособности системы электроснабжения в местах общего пользования	сразу при выходе из строя	

	Электротехнические измерения	один раз в год	
	Осмотр и профилактический ремонт ВРУ, электрооборудования с подтяжкой контактных соединение распределительной сети в местах, относящихся к общедомовому имуществу	ежеквартально	
	Замена электрооборудования ВРУ, автоматических выключателей, плавких ставок, вставкодержателей, электропатронов, относящихся к общедомовому имуществу	по мере необходимости	
	Замена электроламп, относящихся к общедомовому имуществу	по мере необходимости, не чаще 1 раза в квартал	
2.6	**Противопожарные работы системы вентиляции в МКД согласно договора с лицензированной организацией**	по дымоходам – 1 раз в квартал, по вентиляционным каналам – 1 раз в год	
2.7	**Аварийное обслуживание**		
	Локализация повреждений аварийного характера и засоров канализации на внутридомовых системах холодного водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения	круглосуточно	
2.8	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме согласно договора с лицензированной организацией.**		
3	**Благоустройство и обеспечение санитарного состояния МКД и придомовой территории**		**6.56**
3.1	**Уборка и благоустройство придомовой территории: Зимняя уборка**		
	Очистка от наледи ступеней и подходов к подъездам	по мере необходимости, при образовании скользкости	
	Очистка от снега территорий с асфальтовым покрытием, ступеней площадок перед входом в подъезд	по мере необходимости	
	Посыпка песком территории пешеходных тротуаров и дорожек	по мере необходимости	
	Механизированная уборка снега с придомовой территории	по мере необходимости	
3.2	**Уборка и благоустройство придомовой территории: Летняя уборка**		
	Погрузка мусора на автотранспорт вручную.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю	
	Вывоз мусора на специализированный полигон	по мере необходимости	
	Подметание территории с асфальтовым покрытием	не реже 2-х раз в неделю	
	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	не реже 2-х раз в неделю	
	Окос травы на газонах придомовой территории	не менее 1-го раза в сезон	
3.3	**Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов**		
	Крупногабаритные отходы	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю	
	Твердые бытовые отходы – с контейнерных площадок	по графику	
	Услуги утилизации		
3.4	**Содержание контейнерных площадок**	ежедневно	
3.5	**Дератизация**		
	Проведение дератизационных мероприятий в местах, относящихся к общедомовому имуществу посредством заключения договора со специализированной организацией	1 раз в месяц	
4.	**Техническое обслуживание, экспертное обследование и ремонт лифтов**		**4,15**
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта		
	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)		
	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)		
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования		

5.	**Иные услуги**		2,18
5.1	Обработка платежей населения и учет расчета с населением		
5,2	Прием платежей платежными агентами		
5.3	Оформление выписок из лицевых счетов, домовой книги, копии лицевых счетов, оформление справок о составе семьи, выдача справок об отсутствии задолженности по оплате ЖКУ, оформление и ведение карточек паспортного стола, выдача копий актов выполненных работ		
5.4	Услуги управляющей организации		

Итого: 21,99 руб. с 1 кв.м.

Виды работ для включения в основной перечень услуг и работ по содержанию и ремонту ОДИ по решению собственников МКД:

2.4.1 Гидравлическая промывка теплообменного аппарата (бойлера) от шлака и накипи	1 раз в квартал	от 1,70 до 3,40
2.4.2 Гидрохимическая промывка стояков г/в посредством заключения договора со специализированной организацией	1 раз в год	от 3,20 до 3,60
3.6 Внешнее благоустройство		от 0,25 до 0,33
Обрезка кустарников	2 раза в год	
Кронирование деревьев (формовочная обрезка)	1 дерево в год по мере накопления денежных средств, согласно смете	
Удаление деревьев с обрезкой	1 дерево в год по мере накопления денежных средств, согласно смете	

Приложение №4
к договору управления
№ 21-7XX/15 от 29.03 2015г.

Организация ООО "Тулжилхоз"
Адрес организации 300903, Тульская обл, Тула, пос.Косая Гора, ул. Гагарина, дом № 5.

Отчет
об использовании денежных средств по МКД за услуги ООО «Тулжилхоз»

адрес: период: с _____ по _____

Общая площадь квартир, кв.м.:
Общая площадь нежилых помещений, кв.м.:

Начислено,руб.
Оплачено,руб.
Долг населения,руб.

№ п/п	Наименование конструктивного элемента / Вид работ	Стоимость, руб.
1.	Содержание общего имущества МКД (подвалов, чердаков, подъездов, крыш)	
2.	Техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций МКД, обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования	
3	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния МКД и придомовой территории	
4.	Иные услуги	
	Всего расходов	
	Налоги к уплате	
	Остаток средств по дому	