

**ДОГОВОР №3
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
№215 ПО УЛ. ПУШКИНСКОЙ**

г. Ростов-на-Дону

«20» июль 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Надёжная», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора **Комарова Евгения Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу (далее – Многоквартирный дом), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступающие в качестве другой стороны настоящего договора (согласно списку данных лиц, представленному в **подписном листе**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора), именуемые далее Собственники, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор), путём составления одного документа, подписанного указанными сторонами, о нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор утверждён и заключён на основании протокола общего собрания Собственников помещений № 9 от «20» июль 2019 г. проведённого в форме очно-заочного голосования.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Примерными условиями договора управления многоквартирным домом, Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ); Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ); Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей»; Федеральными законами «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», «О персональных данных»; Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее - Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Правительством РФ); Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами; Стандартом раскрытия информации; Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (далее – Правила, обязательные при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями), утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации (далее - законодательство РФ).

1.4. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

1.5. Состав общего имущества в Многоквартирном доме (далее – **общее имущество**), включающий в себя перечень элементов данного имущества, в отношении которого осуществляется управление, приводится в Приложении № 1 к Договору.

1.6. В течение месяца после заключения Договора согласно п.6 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (Постановление Правительства РФ №416 от 15.05.2013 года), Управляющая организация проводит визуальное обследование Многоквартирного дома, по результатам которого:

1) составляет с участием Собственников акт визуального обследования Многоквартирного дома с указанием необходимости выполнения восстановительных работ, содержащий сведения о выявленных нарушениях технического состояния (дефектах, неисправностях и повреждениях) общего имущества;

-2) оформляет с участием председателя совета Многоквартирного дома заключение по итогам визуального обследования Многоквартирного дома:

- с указанием тех элементов общего имущества, в которых превышен нормативно установленный срок службы до проведения их капитального ремонта или замены до передачи Многоквартирного дома Собственниками в управление Управляющей организации, а также с указанием величины такого превышения

-с указанием тех элементов общего имущества, в которых превышен межремонтный период по проведению их текущего ремонта с отражением количества пропущенных межремонтных периодов до передачи Многоквартирного дома Собственниками в управление Управляющей организации;

- с указанием необходимости составления и последующего выполнения планов восстановительных работ в отношении элементов общего имущества, техническое состояние которых не соответствует нормативно установленным требованиям законодательства РФ;

- с точным разграничением ответственности Управляющей организации за техническое состояние общего имущества Собственников, сформировавшееся до даты передачи Многоквартирного дома Собственниками в управление Управляющей организации и после даты передачи в управление.

2. Цель Договора. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения такого перечня

2.1.Целью Договора является обеспечение надлежащего состояния общего имущества, благоприятных и безопасных условий проживания граждан в Многоквартирном доме, пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом, содержание, ремонт и эксплуатация внутридомовых инженерных систем и иного общего имущества в состоянии постоянной готовности к подаче холодной и горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа в помещения Многоквартирного дома, осуществление водоотведения и обращения с твердыми коммунальными отходами.

2.2.Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с условиями Договора для достижения его цели, обязуется:

1) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом;

2) организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе лиц-исполнителей данных работ и услуг;

3) организовывать выполнение собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций **восстановительных работ** на элементах общего имущества, имеющих нарушения нормативных требований к их техническому состоянию, прежде всего, работ по плановому текущему ремонту, а также, в случае необходимости, работ по детальному (инструментальному) обследованию данных элементов с целью предварительного установления необходимости срочного выполнения и объемов работ по их капитальному ремонту;

4) обеспечивать коммунальными услугами Собственников, при условии заключения **между** ресурсоснабжающими организациями и Собственниками договоров ресурс снабжения, от имени которых, а также от собственного имени в части потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, данные договоры заключает Управляющая организация;

5) осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.3.Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом, необходимых для выполнения обязательств Управляющей организации по Договору, приводится в Приложении 2.

2.4.Управляющая организация предоставляет услуги и выполняет работы по содержанию общего имущества в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290), необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленным правительством РФ (далее – Минимальный перечень). Общий перечень и периодичность указанных работ и услуг приводится в Приложении 3 к Договору.

Указанные в Приложении 3 работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего по содержанию общего имущества, выполняются Управляющей организацией самостоятельно или с привлечением на договорной основе других лиц-исполнителей, в том числе, обязательном порядке – в случае необходимости привлечения специализированной организации, имеющей соответствующий допуск или лицензию на отдельные виды работ и услуг. При этом работы и услуги, входящие в состав

Минимального перечня, не подлежат исключению Сторонами из данного перечня ввиду их обязательности, определяемой требованиями законодательства РФ.

2.5. Управляющая организация обязуется организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416. Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в Многоквартирном доме: в помещениях общего пользования и (или) лифтах МКД, а также на официальном сайте управляющей организации в сети интернет, в ГИС ЖКХ.

При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания Управляющая организация обязуется:

- 1) осуществлять текущий контроль за работой внутридомовых инженерных систем Многоквартирного дома;
- 2) регистрировать и выполнять заявки Собственников при непосредственном обращении в Управляющую организацию, в том числе посредством телефонной связи об устранении неисправностей и повреждений общего имущества аварийного характера;
- 3) принимать оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;
- 4) обеспечивать незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения;
- 5) обеспечивать устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем и иных элементов общего имущества.

Предельные сроки устранения аварийных повреждений общего имущества, а также проведения внепланового (непредвиденного) текущего ремонта приведены в Приложении 4 к настоящему договору.

2.6. Управляющая организация обязуется выполнять работы по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** общего имущества в Многоквартирном доме, то есть ремонтные работы незамедлительного характера, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности, а также нормальной технической эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме и в связи с чем перечень, объём, стоимость и сроки не могут быть заранее установлены планами восстановительных работ. Работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме выполняются за счёт и в пределах стоимости (тарифа) платы на данные работы, включённой в состав общей величины стоимости (тарифа) платы за работы по текущему ремонту общего имущества и формирующейся за счёт соответствующих платежей Собственников целевой резерв на выполнение указанных работ.

В случае если фактическая стоимость работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества в определённый расчётный период превышает суммы фактически перечисленных Собственниками и отражённых в подомовом учёте Многоквартирного дома (в виде накопленного за предыдущие расчётные периоды **целевого резерва**) платежей за выполнение данных работ, Управляющая организация выполняет следующие действия:

- 1) при превышении фактической стоимости выполненных работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества над фактически накопленными целевыми резервами в пределах 20% от такого превышения – работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту **производятся** за счёт платы за выполнение данных работ будущих периодов или за счёт платы за работы по плановому текущему ремонту (в случае, если данная плата установлена решением общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома – при наделении его соответствующими полномочиями);
- 2) при превышении фактической стоимости выполненных работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества величины накопленного целевого резерва более чем на 20% – компенсация Управляющей организации стоимости данных работы производится за счёт платы за работы по плановому текущему ремонту в последующие расчётные периоды (в случае, если данная плата установлена решением общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома – при наделении его соответствующими полномочиями).

2.7. При перерасходе Управляющей организацией в течение прошедшего года средств целевого финансирования на выполнение работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего

имущества данная задолженность Собственников покрывается за счёт поступления платы за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту данного имущества в текущем году.

2.8. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в рамках Договора подразделяется на:

1) регулярные услуги и работы по содержанию общего имущества, ежегодно в обязательном порядке выполняемые в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ с определяемой настоящим Договором периодичностью в равных ежегодных объёмах и в постоянном составе и, в этой связи, не требующие ежегодного утверждения решениями общего собрания Собственников по данным параметрам;

2) дополнительные услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, не входящие в состав Минимального перечня услуг и работ и, в связи с этим, требующие утверждения решениями общего собрания Собственников для включения в перечень регулярно выполняемых услуг и работ (после включения в данный перечень указанные услуги и работы, становящиеся регулярными, не требуют последующего ежегодного утверждения решениями общего собрания Собственников, но на основании решений следующих общих собраний Собственников они могут быть исключены из этого перечня);

3) работы по плановому текущему ремонту элементов общего имущества - восстановительные работы, зависящие от технического состояния данных элементов, ежегодно выполняемые в различных объёмах, в различном составе, и с разной общей стоимостью и, в этой связи, подлежащие утверждению решениями членов совета МКД с установлением платы за выполнение данных работ как средств целевого финансирования.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством согласно стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством РФ в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, а также осуществлять надлежащее содержание общего имущества, обеспечивающее:

- соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома в процессе его эксплуатации посредством технического обслуживания, периодических общих и частичных осмотров с составлением актов данных осмотров и формированием предложений Собственникам о необходимости выполнения восстановительных работ и их выполнения после утверждения их целевого финансирования решениями общих собраний Собственников;

- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества;

- соблюдение прав и законных интересов Собственников, а также иных проживающих в Многоквартирном доме лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для обеспечения коммунальными услугами граждан, проживающих в Многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с приложениями 2, 3, 4 и 5 к настоящему Договору. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, Управляющая организация обязуется:

1) своевременно заключать договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества со сторонними организациями, в том числе специализированными, на те виды таких услуг работ, которые Управляющей организацией не выполняются своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

2) осуществлять подготовку и доведение до сведения Собственников **предложений** о выполнении восстановительных работ в виде:

- **предложений** о выполнении работ по плановому текущему ремонту общего имущества на нормативный межремонтный период (3 года) выполнения работ по плановому текущему ремонту общего

имущества в Многоквартирном доме, сформированных по результатам обследования данного имущества, проводимого Управляющей организацией 1 раз в 3 года в период действия настоящего Договора, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом;

- предложений о необходимости срочного проведении капитального ремонта элементов общего имущества, техническое состояние которых **не обеспечивает безопасность** жизни и здоровью граждан, сохранность имущества Собственников, начиная с необходимости проведения детального (инструментального) обследования таких элементов общего имущества;

3) организовывать выполнение текущих восстановительных работ, за счёт средств целевого финансирования данных работ, поступивших в Управляющую организацию за счёт соответствующих платежей Собственников.

3.1.3. Обеспечивать коммунальными услугами собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме путем заключения **договоров с ресурсоснабжающими организациями от собственного имени** в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников.

3.1.5. Принимать плату за содержание жилого помещения от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме и вести учёт её поступления.

3.1.6. Требовать в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ от собственника муниципального жилищного фонда и пользователей помещений в Многоквартирном доме в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты указанным собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте управляющей организации в сети интернет, в ГИС ЖКХ

Выполнять заявки Собственников и пользователей помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором согласно Приложению 4, включающее в себя комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей элементов общего имущества, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности граждан, в том числе:

1) при необходимости локализовать аварии внутридомовых инженерных систем путем отключения имеющих повреждения отдельных стояков, участков или всей системы от общих магистральных сетей;

2) ликвидировать неисправность сетей внутридомовых инженерных систем и расположенного на них оборудования путем устранения течи, прочистки мест засора, частичной или полной замены кранов, сгонов и небольших участков труб и т.п.;

3) производить необходимые для ликвидации аварии сопутствующие работы - откачку воды из подвала, вскрытие полов и пробивку отверстий и борозд, отрывку траншей.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин иных аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни и здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от предшествующей управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.10. Организовать и вести личный прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте управляющей организации в сети

интернет.

Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организации, а также через ГИС ЖКХ. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

3.1.11. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в Многоквартирном доме. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести действия по перерасчету платы за коммунальные услуги на основании заявлений Собственников и актов, фиксирующих данные нарушения.

3.1.14. При наличии в Многоквартирном доме соответствующего оборудования и устройств заключать со специализированными организациями договоры на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования, включая аварийно-диспетчерское обслуживание соответствующего оборудования и устройств и организовать контроль надлежащего исполнения указанными организациями их договорных обязательств.

3.1.15. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры ресурсоснабжения **от имени Собственников**, а также от собственного имени в части потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме, при исполнении которых:

- осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи на границе общего имущества в Многоквартирном доме и границе внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома либо в ином месте, определенном договором ресурсоснабжения (далее – граница Многоквартирного дома);

- взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями по вопросам начисления Собственникам платы за коммунальные услуги, в том числе представлять интересы Собственников при спорах о правильности начисления такой платы, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание жилого помещения не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься данная плата в ином размере.

3.1.17. Предоставлять Собственнику не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим, платежные документы для внесения платы за жилое или не жилое помещение и коммунальные услуги за истекший месяц

3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома на информационных стендах.

3.1.19. По запросу Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников согласовать с ними время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. Предоставлять Собственникам отчеты о выполнении Договора за каждый истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом по форме, утверждённой в Приложении №6 к настоящему договору путём его размещения в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ), на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет. Также размещать на информационных стендах в многоквартирного дома информацию о выполненных работах и услугах по содержанию жилого помещения. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течение 15 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений

3.1.22. На основании заявки Собственников направлять своего представителя для составления актов нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещениям и имуществу Собственни-

КОВ.

3.1.23. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в их взаимоотношениях с третьими лицами в рамках исполнения обязательств Управляющей организации по Договору.

3.1.24. Предоставлять Собственникам или уполномоченным ими лицам - членам Совета многоквартирного дома по их запросам документацию, информацию и сведения, непосредственно касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в нём, за исключением тех из них, которые размещены в ГИС ЖКХ.

3.1.25. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества без соответствующих решений общего собрания Собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собрания Собственников, уполномочившего Управляющую организацию заключить от имени Собственников договор об использовании общего имущества, средства, поступившие в результате исполнения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и 20 % от уплаченной суммы, причитающейся Управляющей организации, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.26. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в сроки, установленные действующим законодательством, в случае расторжения договора, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, председателю совета Многоквартирного дома.

3.1.27. Оформить передачу технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов по акту приема-передачи, который содержит сведения о дате и месте его составления, перечень передаваемых документов и имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу указанной документации, подлежащей передаче. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

3.1.28. Проводить регулярные обследования и осмотры общего имущества, включающие весенние и осенние осмотры, а также ежемесячные технические осмотры (осмотры отдельных элементов общего имущества в нём, периодичность которых определяется степенью износа и техническим состоянием этих элементов), а также внеочередные (неплановые) осмотры, проводимые после явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов общего имущества, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправностей внутридомовых инженерных систем, нарушающих условия их нормальной эксплуатации.

3.1.29. Принимать на основании проведённых обследований и осмотров, оформленных актами, решения (заключения) о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов, неисправностей или повреждений, прежде всего, о восстановительных работах (работах по плановому текущему или капитальному ремонту), предлагаемых Собственникам для утверждения решениями их общих собраний.

3.1.30. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на данные работы и услуги посредством ее размещения в ГИС ЖКХ.

3.1.31. Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту управляющей организации, представляет Собственникам и пользователям помещений:

- информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение одного дня, следующего за днем поступления запроса (обращения). Если запрашиваемая информация относится к обязательной для размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах (стойках) в управляющей организации или в ГИС ЖКХ, то собственнику или пользователю помещения в

письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки;

- копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью, имуществу собственника или общему имуществу – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения);

- копию акта о нарушении качества или превышении установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32 и 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

3.1.32. Обеспечивать организацию проведения инициированных Управляющей организацией общих собраний Собственников, включая обеспечение уведомления Собственников о проведении собрания, ознакомления Собственников с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании, подготовку и распечатку форм документов, необходимых для проведения собраний, обеспечение документального оформления решений, принятых данными собраниями с доведением их до сведения Собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц-исполнителей, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Готовить к окончанию каждого года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора) предложения к общему собранию Собственников по установлению размера платы за работы по плановому текущему ремонту общего имущества на основании предлагаемой расценок описи работ по данному виду ремонта на предстоящий год.

3.2.4. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за содержание жилого помещения при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.2.5. На основании решения общего собрания Собственников, уполномочившего Управляющего организацию выполнять указанные действия:

- осуществлять поиск лиц, заинтересованных в использовании общего имущества на договорной основе за плату, величина которой определяется решением общего собрания Собственников;

- проводить переговоры с лицами, заинтересованными в использовании общего имущества Собственников, в отношении условий договоров об его использовании, подготавливать проекты таких договоров;

- вносить проекты договоров об использовании конкретных элементов общего имущества Собственников на предварительное рассмотрение на заседании совета Многоквартирного дома с последующим внесением его председателем данных проектов договоров на утверждение общего собрания собственников;

- заключать от имени Собственников договоры об использовании общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определяемых решением общего собрания Собственников;

- получать от лиц, с которыми заключены договоры об использовании элементов общего имущества Собственников денежные средства на расчётный счёт Управляющей организации;

- направлять полученные от лиц, с которыми заключены договоры об использовании общего имущества Собственников в Многоквартирном доме, денежные средства на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту данного имущества, указанных в решении общего собрания Собственников.

3.2.6. Инициировать проведение общих собраний Собственников.

3.2.7. Размещать в ГИС ЖКХ решения и протоколы общих собраний Собственников.

3.2.8. Хранить протоколы общих собраний Собственников и решения по вопросам, поставленным на голосование, а также в течение пяти дней с момента получения от Собственников копий решений и протокола общего собрания Собственников направлять копии указанных решений и протокола в орган

государственного жилищного надзора, в том числе с использованием ГИС ЖКХ;

3.2.9. В целях исполнения настоящего Договора передавать персональные данные Собственников ресурсоснабжающим организациям, организациям, производящим начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и иным организациям для принудительного взыскания задолженности в рамках действующего законодательства РФ. Порядок обработки персональных данных в целях исполнения настоящего договора изложен в Приложении №7

3.2.10. Использовать свободные нежилые помещения в целях хранения инвентаря, оборудования, материалов и другого имущества, необходимого для содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также размещения персонала Управляющей организации, если это не ущемляет законных прав и интересов граждан, по согласованию с Советом дома, с последующим утверждением на общем собрании собственников.

3.2.11. Ограничивать свободный доступ в технические помещения дома (подвалы, чердаки, пр.) с целью обеспечения сохранности этих помещений и оборудования, находящегося в них.

3.2.12. Предоставлять услуги, не предусмотренные настоящим договором, за дополнительную плату.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного и полного внесения платы за содержание жилого помещения, а также за коммунальные услуги и иных платежей, установленных по решению общего собрания Собственников, принятых в соответствии с законодательством РФ.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о заключенных договорах найма, в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в размере пропорциональном занимаемому помещению возложена Собственником полностью или частично на нанимателя с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие Собственникам помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о всех выявленных неисправностях и дефектах общего

имущества.

3.3.7. Избрать Совет многоквартирного дома и его председателя на общем собрании Собственников.

3.3.8. Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, утверждённых решением общего собрания Собственников

3.3.9. Ежегодно проводить годовое общее собрание Собственников.

3.3.10. Представлять Управляющей организации решения и протоколы общего собрания Собственников, оформленные в полном соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства, **не позднее чем через десять дней** после проведения такого общего собрания Собственников по их инициативе, для последующего предоставления Управляющей организацией копий данных документов в государственную жилищную инспекцию и размещения их электронных образов в ГИС ЖКХ.

3.3.11. Своевременно рассматривать **предложения** Управляющей организации о необходимости выполнения восстановительных работ в отношении общего имущества в Многоквартирном доме, вносить их на утверждение общего собрания Собственников для утверждения, в том числе:

1) немедленно принимать предлагаемые Управляющей организацией меры по устранению выявленных нарушений технического состояния элементов общего имущества в Многоквартирном доме, если характеристики их надежности и безопасности **не обеспечивают безопасность жизни и здоровья граждан**, сохранность имущества Собственников путём принятия решений общего собрания Собственников о проведении работ по капитальному ремонту данных элементов, начиная с проведения работ по их детальному (инструментальному) обследованию специализированной организацией.

2) утверждать на собрании членов совета МКД перечень необходимых работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, условия их выполнения, а также их стоимость.

3.3.12. Заключить договоры со специализированной организацией с целью осуществления газоснабжения в Многоквартирном доме в отношении технического обслуживания и ремонта внутриквартирного газового оборудования.

3.3.13. Обеспечивать соответствие Многоквартирного дома установленным требованиям энергетической эффективности, с целью чего рассматривать и утверждать решениями общего собрания Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в данном доме, разработанные и доведённые до их сведения Управляющей организацией, а также нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения решениями общего собрания Собственников.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для выполнения Управляющей организации своих обязанностей по Договору

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого представители Собственников в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома имеют право проводить контрольные проверки полноты, качества и своевременности выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг предусмотренных Договором, с подписанием актов выполненных работ по плановому текущему и капитальному ремонту общего имущества в составе комиссии, принимающей данные работы.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения постоянного эксплуатационного контроля, а также - при необходимости - дополнительных проверок качества коммунальных услуг с оформлением и предоставлением Собственникам актов проверки качества данных услуг при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также актов о подаче на границу Многоквартирного дома или в его помещения коммунальных ресурсов ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае и в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными Правительством РФ, а также в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора по форме, утверждённой приложением №6 к настоящему договору

3.4.5. По решению, принятому на общем собрании Собственников помещений, передать в пользование иным лицам элементы общего имущества, в том числе на основании заключения договоров на размещение рекламных конструкций и инженерных сетей интернет провайдеров

3.4.6. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений в соответствии с законодательством РФ, Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ и условиями настоящего Договора.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения платежей

- 4.1. Цена настоящего Договора определяется величиной **платы за содержание жилого помещения** для Собственников исходя из планово-договорной стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нём, включающую в себя:
- плату за услуги по управлению Многоквартирным домом;
 - плату за услуги по содержанию общего имущества;
 - плату за работы по текущему ремонту общего имущества, формирующую средства целевого финансирования выполнения данных работ (при этом, плата за работы по плановому текущему ремонту общего имущества включается в плату за содержание жилого помещения);
- 4.2. Цена (тариф) платы за услуги по управлению Многоквартирным домом, платы за отдельные виды работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества и общая цена (тариф) платы за данные работы (услуги) устанавливаются в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений Собственников в Многоквартирном доме за расчётный период (месяц) и применяется Управляющей организацией при начислении размера платы за содержание жилого помещения за такой расчётный период для каждого отдельного Собственника, исходя из общей площади помещения, находящегося в его собственности.
- 4.3. Размер платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и их планово-договорная стоимость на момент заключения настоящего Договора приведены в **приложении 5** к Договору.
- 4.4. Размер платы за холодную, горячую воду, электрическую энергию, отведение сточных вод потребляемые при использовании и содержании общего имущества (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества) не входит в стоимость размера платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.
- 4.5. Объем 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, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
- 4.6. Размер платы за работы по плановому текущему ремонту общего имущества устанавливаются решением общего собрания Собственников на основании предложений Управляющей организации на каждые предстоящие 3 года действия настоящего Договора. Цены (тарифы) на работы и услуги специализированных организаций, устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание и ремонт ВДГО, сбор и вывоз ТКО, обслуживание лифтового оборудования и прочие договора с специализированными организациями) изменяются по факту их изменения в договоре, заключённом между данными организациями и Управляющей организацией, но не чаще одного раза в год и с уведомлением Собственников за 30 дней до включения в платёжные документы в новой величине. Кроме того, Управляющая организация оказывает отдельным Собственникам дополнительные виды услуг по их запросам.
- 4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Региональной службой по тарифам Ростовской области
- 4.8. Плата за содержание жилого помещения соразмерно доле занимаемого помещения вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.9. Плата за содержание жилого помещения вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией с участием платёжного агента.
- 4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за

холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.11 В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества, выполняемых в ежедневном режиме, указанных в **приложении 3** к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию жилого помещения в порядке, установленном Правительством РФ.

4.12 Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

4.14 В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, утвержденного уполномоченными органами государственной власти Ростовской области и органами муниципального управления г. Ростова-на-Дону

4.15 Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.16. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон и на основании решений общего собрания Собственников.

5. Порядок составления планов текущих ремонтных работ и выполнения данных работ с целью восстановления работоспособности общего имущества

5.1. Согласно требованиям п.4-14 Минимального перечня Управляющая организация по итогам проведённых обследований и осмотров Многоквартирного дома обязана:

1) составить план восстановительных работ для каждого элемента общего имущества, в котором во время осмотра выявлены дефекты, повреждения и неисправности;

2) составить и предоставить Совету МКД для утверждения предложения по перечню восстановительных работ на элементах общего имущества, имеющих нарушения их технического состояния;

3) организовать выполнение утверждённых решениями общих собраний Собственников или Советом МКД восстановительных работ в Многоквартирном доме, включающих в себя:

- работы по плановому текущему ремонту общего имущества в виде комплекса строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов общего имущества для обеспечения безопасности Многоквартирного дома;

5.2. С целью организации работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников по результатам визуального обследования Многоквартирного дома, проводимого Управляющей организацией 1 раз в 3 года, на основании акта визуального обследования Многоквартирного дома Управляющая организация обязуется:

1) составить по результатам проведённого визуального обследования Многоквартирного дома **Заключение**, содержащее предварительную оценку технического состояния элементов общего имущества, определяемую по степени повреждений и характерным признакам дефектов;

2) подготовить расценённую опись работ по плановому текущему ремонту общего имущества с указанием объёмов необходимых работ и с установлением предельных сроков их выполнения, их примерной стоимости, а также очередности выполнения данных работ исходя из приоритетности и срочности на межремонтный период (3 года) выполнения работ по текущему ремонту;

3) составлять и внести на утверждение Совета МКД предложения о необходимости выполнения работ по текущему ремонту общего имущества на предстоящие 3 года с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их стоимости.

4) обеспечить выполнение работ по плановому текущему ремонту общего имущества после принятия общим собранием Собственников согласно требованию п.4.1.ч.2.ст.44 Жилищного Кодекса РФ решения о текущем ремонте общего имущества в Многоквартирном доме в виде перечня работ по плановому текущему ремонту общего имущества, сроках их выполнения, стоимости и тарифа платы за выполнение данных работ;

5) организовать приём выполненных работ по плановому текущему ремонту общего имущества с участием в составе приёмочной комиссии представителей Совета Многоквартирного дома.

5.3.Собственники согласно ч.1 и 2.ст.189 ЖК РФ в любое время вправе принять на общем собрании Собственников решение о проведении капитального ремонта общего имущества по предложению Управляющей организации либо по собственной инициативе.

5.4.С целью обеспечения выполнения необходимых срочных работ по капитальному ремонту общего имущества по результатам визуального обследования Многоквартирного дома на основании акта данного обследования и при наличии выявленных угроз безопасности проживающих в нём граждан, Управляющая организация обязуется:

1) составить и представить для согласования Совету Многоквартирного дома предложения по проведению детального (инструментального) обследования элементов общего имущества, имеющих повреждения, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности Многоквартирного дома, как вида работ по капитальному ремонту данных элементов с установлением предельных сроков выполнения данных работ, а также очередности их выполнения исходя из приоритетности и срочности;

2) ежегодно (при необходимости) составлять и представлять Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение общему собранию Собственников Предложения о необходимости выполнения работ по детальному (инструментальному) обследованию элементов общего имущества, имеющих повреждения, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности граждан и сохранности имущества Собственников (с указанием стоимости данных работ);

3) в случае принятия общим собранием Собственников решения о выполнении работ по детальному (инструментальному) обследованию элементов общего имущества в Многоквартирном доме как вида работ по капитальному ремонту данного имущества и тарифа платы за выполнение указанных работ, организовать на договорной основе проведение указанных работ проектно-изыскательской (изыскательской) организацией, имеющей допуск, выданный саморегулируемой организацией;

4) на основании технического заключения, составленного проектно-изыскательской (изыскательской) организацией по результатам проведённого детального (инструментального) обследования элементов общего имущества в Многоквартирном доме (обосновывающего необходимость неотложного выполнения работ по капитальному ремонту данных элементов и определяющего объёмы указанных работ) сформировать и представить Совету многоквартирного дома для внесения на утверждение общим собранием Собственников предложения о выполнении необходимых работ по разработке проектно-сметной (сметной) документации на проведение капитального ремонта элементов общего имущества;

5) при условии принятия общим собранием Собственников (согласно п.1 ч.2.ст.44 Жилищного Кодекса РФ) решения о выполнении работ по подготовке проектно-сметной (сметной) документации на проведение капитального ремонта элемента общего имущества и тарифа платы за выполнение указанных работ, организовать проведение указанных работ на договорной основе проектно-изыскательской организацией, имеющей допуск, выданный саморегулируемой организацией;

6) на основании проектно-сметной (сметной) документации на проведение капитального ремонта элемента общего имущества, составленного проектно-изыскательской (изыскательской) организацией, определяющей объёмы, стоимость и сроки выполнения указанных работ, сформировать и представить Совету многоквартирного дома для внесения на утверждение общим собранием Собственников Предложения о сроке начала капитального ремонта элемента общего имущества, необходимом перечне и об объёме работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования данного ремонта и другие предложения, связанные с его проведением;

5.5.Порядок финансирования и выполнения работ по капитальному ремонту регулируется нормами Жилищного Кодекса РФ, включая Раздел IX. «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

6. Ответственность сторон

6.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несёт ответственность перед Собственниками:

- за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- за надлежащее содержание внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ Правил предоставления коммунальных услуг;

- за ущерб, причинённый имуществу Собственников, возникший в результате действий или бездействия Управляющей организации, в порядке, установленном законодательством.

6.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание жилого помещения Собственники-должники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными законодательством РФ.

6.4. Управляющая организация в случае нарушения по её вине в расчетном периоде качества оказанных услуг и выполненных работ по Договору вследствие оказания (выполнения) данных услуг (работ) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести перерасчет Собственникам размера платы за такие услуги и работы в сторону ее уменьшения. Условиями для проведения казанного перерасчёта являются:

- составление акта нарушения качества услуги или работы;

- оформление Собственниками заявлений о проведении перерасчёта размера платы за такую услугу или работу в сторону ее уменьшения.

6.5. В случае, если в акте о нарушении качества коммунальных услуг будет установлено, что такое нарушение произошло по вине ресурсоснабжающей организации, данная организация обязана произвести в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг перерасчет данным Собственникам размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения.

6.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества оказанных услуг и выполненных работ по Договору, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников. Управляющая организация также освобождается от ответственности за причинение вреда имуществу Собственников или их общему имуществу, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственниками или пользователей помещений установленных правил потребления коммунальных услуг или пользования имуществом Собственников.

6.7. Собственники несут ответственность:

- за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации согласно п.41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанная ответственность возникает, в том числе, в случае нанесения ущерба данному имуществу в результате возникновения аварийных ситуаций в Многоквартирном доме, если при этом Управляющей организацией в надлежащем порядке были своевременно внесены предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций, и при этом данные предложения не были рассмотрены Собственниками или не были утверждены решением общего собрания Собственников;

- за непредставление Управляющей организации решений и протоколов общих собраний Собственников, оформленных в полном соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства, **не позднее чем через десять дней** после проведения такого общего собрания Собственников по их инициативе, для последующего предоставления Управляющей организацией копий данных документов в государственную жилищную инспекцию и размещения их электронных образов в ГИС ЖКХ (следствием непредставления Управляющей организации решений и протоколов общих собраний Собственников и (или) оформления данных документов Собственниками с наличием нарушений требованиями действующего жилищного законодательства является невступление в силу принятых данными собраниями решений).

6.8. Управляющая организация, при условии надлежащей подготовки и внесения на утверждение Собственникам предложений о необходимости выполнения восстановительных работ по устранению выявленных нарушений технического состояния конкретных элементов общего имущества в Многоквартирном доме не несёт ответственности за наличие таких нарушений также при условии:

- превышения нормативно установленного срока службы данных элементов общего имущества до проведения капитального ремонта или замены до даты заключения настоящего Договора;

- пропуска межремонтных периодов по проведению текущего ремонта данных элементов общего имущества до даты заключения настоящего Договора.

6.9. Собственники несут гражданско-правовую ответственность, установленную законодательством Российской Федерации, за вред, причиненный общему имуществу Собственников, а также жизни, здоровью и имуществу иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

6.10. Выполнять иные обязательства, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 8 к Договору.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, прежде всего, в лице членов и председателя Совета многоквартирного дома в соответствии с их полномочиями, путем:

1) получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

3) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

4) составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

5) ежемесячного оформления и подписания сторонами настоящего Договора Акта приема оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по форме, утверждённой приказом Минстроя России от 26.10.2015 г. N 761/пр.)

6) инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных и задокументированных нарушений и отсутствия реагирования Управляющей организации на обращения Собственников (с уведомлением Управляющей организации о дате, времени и места проведения такого собрания).

7.2. Регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества, осуществляется Советом многоквартирного дома.

7.3. Для осуществления контроля Собственниками за выполнением обязательств по Договору в стоимостном выражении Управляющая организация осуществляет подомовой учёт путём ведения лицевого счёта Многоквартирного дома, в котором отражаются плановая и фактическая стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также суммы фактических поступлений платы за данные работы и услуги и указанием сумм задолженностей.

7.4. В случаях нарушения качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества или коммунальных услуг, а также причинения вреда имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу, неправомерных действий Собственников, по требованию любой из сторон Договора составляются соответствующие акты в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

7.5. Акты нарушения качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и заявления Собственников об уменьшении платы за соответствующие ежедневно выполняемые работы и услуги являются основанием для уменьшения размера платы за эти работы и услуги пропорционально количеству дней нарушения их качества или периодичности.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников на основании решения общего собрания **Собственников, в случае** если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, что должно быть подтверждено наличием надлежаще оформленных актов, с принятием решения о выборе иной управляющей

организации или об изменении способа управления Многоквартирным домом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору в результате чего общая задолженность перед Управляющей организацией Собственников, выступающих в качестве одной его стороны договора, превысила сумму, превышающую величину их совокупных платежей по настоящему Договору за 3 расчетных периода (расчетных месяца);

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, при этом заявление о прекращении Договора по окончании срока представляется Собственниками на основании соответствующего решения общего собрания Собственников.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления при условии, что ни одна из сторон не оспорила в судебном порядке данное решение.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8.5. Расторжение договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных в форме авансирования Управляющей организацией затрат на оказание услуг и выполнение работ во время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги и работы по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

8.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, в обязательном порядке разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. Заключая настоящий Договор, Собственники дают согласие на обработку их персональных данных для целей исполнения Договора, а также на их передачу организации, привлекаемой Управляющей организацией для расчёта платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, то есть настоящий Договор исполняет функцию расписки каждого Собственника о таком согласии.

10. Форс-мажор

10.1. Управляющая организация, как не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся,

в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом

11.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления за 30 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра тождественны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12. Прочие условия

12.1. Каждый собственник по его запросу в управляющую компанию может получить договор управления на бумажном или электронном носителе.

ООО «УК Надёжная»

ИНН – 6165207625, КПП - 616501001

ОГРН - 1176196022958

Юридический адрес г. Ростов-на-Дону

ул. Максима Горького, 240 оф. 29

Банковские реквизиты:

ЮГО-ЗАДАНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 046015602

к/с — 30101810600000000602

р/с – 40702810852090021467

Директор

Е.В. Комаров

М.П.



**Состав общего имущества в Многоквартирном доме
по адресу:**

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное инженерное оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме;

- Наружный газопровод;
- Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, перекрытия и иные ограждающие несущие конструкции);
- Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Виды предоставляемых услуг по управлению Многоквартирным домом	
1.	Прием, хранение и передача технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)
2.	Сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в Многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания Собственников), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.
3.	Подготовка и представление Собственникам предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием Собственников или Советом Многоквартирного дома (в случае наделения его такими полномочиями решением общего собрания Собственников), в т.ч:
3.1.	Составление перечня восстановительных работ на элементах общего имущества по результатам проведенных обследований и осмотров данного имущества и, в т.ч. работ: - по плановому текущему ремонту общего имущества; - по детальному (инструментальному) обследованию элементов общего имущества, имеющих неисправности, угрожающие жизни, здоровью и сохранности имущества Собственников и третьих лиц;
3.2.	Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения восстановительных работ, с указанием источников покрытия таких потребностей, в том числе с учетом: - рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ; - расценённых описей на выполнение отдельных видов работ (по плановому текущему ремонту общего имущества)
3.3.	Подготовка и представление предложений Собственникам по вопросам проведения капитального ремонта элементов общего имущества, имеющих значительные нарушения технического состояния - проведению детального (инструментального) обследования элементов данного имущества
3.4.	Подготовка и представление предложений Собственникам по вопросам осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в Многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности
3.5.	Подготовка и представление предложений Собственникам о передаче объектов общего имущества в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора
3.6.	Обеспечение ознакомления Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов Советом Многоквартирного дома
3.7.	Организация проведения общих собраний Собственников, инициированных Управляющей организацией
4.	Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в том числе:
4.1.	Определение способа оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (силами Управляющей организации или привлечёнными на договорной основе исполнителями)
4.2.	Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
4.3.	Выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества на условиях, наиболее выгодных для Собственников (в том числе на конкурсной основе)
4.4.	Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, в т.ч.: - по содержанию и текущему ремонту элементов общего имущества в Многоквартирном доме; - по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО; - по техническому обслуживанию лифтового оборудования; - по аварийному обслуживанию Многоквартирного дома;

4.5.	Заключение от имени Собственников с ресурсоснабжающими организациями договоров ресурсоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, газоснабжения в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме
4.6.	Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления Многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в нём
4.7.	Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества исполнителями этих услуг и работ, в т.ч. документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества
4.8	Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества
4.9.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом
5.	Организация и осуществление расчетов платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, в том числе:
5.1.	Начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ
5.2.	Оформление платежных документов и направление их Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме
5.4.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения, предусмотренную жилищным законодательством РФ
6.	Предоставление Собственникам ежегодных отчетов об исполнении обязательств Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом
6.1.	Подготовка и размещение Управляющей организацией установленной законодательством информации в ГИС ЖКХ
6.2.	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества
6.3.	Личный прием Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме должностными лицами и работниками Управляющей организации;
6.4.	Обеспечение участия председателя и членов совета МКД в осуществлении контроля за качеством услуг и работ по Договору, в том числе при их приемке.

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ НАДЛЕЖАЩЕЕ
СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
ПЕРИОДИЧНОСТЬ (СРОКИ) ИХ ОКАЗАНИЯ**

№ п/п	Работы, услуги	Периодичность (сроки)
1.	Комплекс услуг по содержанию конструктивных элементов (кроме крыши) и помещений общего пользования (кроме чердака)	
1.1.	Проведение плановых общих осмотров технического состояния конструктивных элементов (кроме крыши) и помещений общего пользования (кроме чердака) с оформлением Актов их осмотра и доведения до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
1.2.	Проведение неплановых технических осмотров состояния конструктивных элементов (кроме крыши) и помещений общего пользования (кроме чердака) с оформлением Актов их осмотра	После явлений стихийного характера и аварий
1.3.	Проведение ежемесячных технических осмотров конструктивных элементов (кроме кровли) и помещений общего пользования с устранением за время, отведённое на осмотр, выявленных незначительных неисправностей данных конструктивных элементов и помещений общего пользования путём проведения их мелкого ремонта	12 раз в год
1.4.	Аварийно-техническое обслуживание конструктивных элементов (кроме кровли) и помещений общего пользования с устранением (локализацией) аварийных неисправностей данных элементов общего имущества с принятием необходимых мер безопасности в случае возникновения угрозы жизни, здоровью и сохранности имущества Собственников и третьих лиц	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, приведённые в Приложении 4
2.	Комплекс услуг по содержанию крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока	
2.1.	Проведение плановых общих осмотров технического состояния крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с оформлением Актов их осмотра и доведения до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
2.2.	Проведение неплановых технических осмотров состояния крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с оформлением Актов их осмотра	После явлений стихийного характера и аварий
2.3.	Проведение ежемесячных технических осмотров крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с устранением за время, отведённое на осмотр, выявленных незначительных неисправностей данных элементов общего имущества путём проведения их мелкого ремонта	12 раз в год
2.4.	Очистка кровли и системы водоотвода от листьев, мусора и грязи и посторонних предметов препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости и при проведении техосмотров
2.5.	Очистка кровли от скопления снега и наледи	При необходимости и при проведении техосмотров
2.6.	Очистка желобов и водосточных труб системы наружного водостока от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости и при проведении

		техосмотров
2.7.	Очистка внутреннего водостока и водоприемных воронок на крыше до выпуска со стороны воронок скребками и щетками с промывкой водой - прочистка внутреннего водостока от засорения грязи, листьев, снега, наледей и т.д.	При необходимости и при проведении техосмотров
2.8.	Устранение засорения и обледенения воронок и открытых выпусков	При необходимости и при проведении техосмотров
2.9.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	2 раза в год
2.10.	Аварийно-техническое обслуживание крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с устранением (локализацией) аварийных неисправностей (протечек и др.) данных элементов общего имущества и с принятием необходимых мер безопасности в случае возникновения угрозы жизни, здоровью и сохранности имущества Собственников и третьих лиц	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, указанные в Приложении 4
3.	Комплекс услуг по содержанию внутридомовых инженерных систем (ВДИС) холодного водоснабжения (ХВС) и водоотведения	
3.1.	Проведение плановых общих осмотров технического состояния ВДИС ХВС и водоотведения с оформлением Актов их осмотра и доведения до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
3.2.	Проведение неплановых технических осмотров состояния крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с оформлением Актов их осмотра	После явлений стихийного характера и аварий
3.3.	Аварийно-техническое обслуживание ВДИС ХВС и водоотведения с устранением (локализацией) аварийных неисправностей данных систем. В том числе: - установка бандажей на трубопроводе; - ликвидация засора канализации внутри здания; - ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца; - заделка свищей	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, указанные в Приложении 4
3.4.	Проведение ежемесячных технических осмотров ВДИС ХВС и водоотведения с устранением за время, отведённое на технический осмотр незначительных неисправностей элементов данных систем путём проведения их мелкого ремонта и технического обслуживания, в том числе: - детальный осмотр, проверка исправности, работоспособности, регулировка, устранение незначительных неисправностей (мелкий ремонт) и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры с очисткой их наружной поверхности и со смазкой резьбы, автоматических регуляторов давления и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах), контроль исправности канализационных вытяжек, проверка отсутствия течей в трубопроводах, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - проверка состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности	1 раз в месяц

	ВДИС ХВС и водоотведения; - проверка наличия несанкционированных подключений к ВДИС ХВС сторонних лиц потребителей холодной, горячей воды тепловой энергии; - проверка состояния приборов и узлов учета коммунальных ресурсов в т.ч. нарушение пломб, демонтаж приборов учета при их повреждении с целью искажения показаний потребления коммунальных ресурсов; - контроль состояния и восстановление исправности канализационных вытяжек	
3.5.	Промывка ВДИС ХВС для удаления накипных и коррозионных отложений	При необходимости
3.6.	Прочистка внутридомовой фекальной канализации во ВДИС водоотведения	1 раз в год
3.7.	Прочистка внутридомовой ливневой канализации	1 раз в год
4.	Комплексная услуга по содержанию ВДИС электроснабжения	
4.1.	Проведение плановых общих осмотров технического состояния ВДИС электроснабжения с оформлением Актов их осмотра и доведения до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
4.2.	Проведение ежемесячных технических осмотров ВДИС электроснабжения с устранением за время, отведённое на осмотр незначительных неисправностей элементов данной системы путём проведения их мелкого ремонта и технического обслуживания, в том числе: - осмотр и мелкий ремонт светильников (с заменой патронов при необходимости) в помещениях общего пользования, переключателей пакетных, выключателей и отдельными местами электропроводки, распределительных щитов и вводно-распределительных устройств, общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, а также осмотр электрической сети в подвале (техподполье) и на чердаке (техэтаже), в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины, паутины; - проверка исправности контактных зажимов, соединений в распределительных коробках, а также проводов, подводимых к светильникам, выключателям, розеткам щиткам в помещениях общего пользования; - очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения (УЗО); - техническое обслуживание и мелкий ремонт силовых установок, элементов молниезащиты; - техническое обслуживание и мелкий ремонт электрических установок лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов	1 раз в месяц
4.3.	Аварийно-техническое обслуживание ВДИС электроснабжения с устранением (локализацией) аварийных неисправностей данной системы, в т.ч.: - замена плавких вставок, предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; - мелкий ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение отключившихся автоматов электрозащиты и пакетных переключателей	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, указанные в Приложении 4
4.4.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосов, щитовых вентиляторов и др.) замеры сопротивления изоляции проводов трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в 3 года
5.	Услуги по дератизации и дезинсекции помещений общего пользования	
5.1.	Обследование помещений общего пользования на наличие грызунов и насекомых	12 раз в год

5.2.	Дезинсекция помещений общего пользования	Один раз в год
6.	Услуги по содержанию системы внутридомового газового оборудования (ВДГО) и ее отдельных элементов, выполняемые специализированной организацией	
6.1.	Организация проверки технического состояния и технического обслуживания системы ВДГО	Один раз в год
7.	Услуги по содержанию дымовых и вентиляционных каналов, выполняемые специализированной организацией	
7.1.	Проверка состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, их очистки и (или) ремонта	3 раза в год
7.2.	Очистка дымовых и вентиляционных каналов	При необходимости
9.	Услуги по обеспечению требований пожарной безопасности многоквартирного дома	
9.1.	Технические осмотры пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.	12 раз в год
9.2.	Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов проведением мелкого ремонта за время отведённое на технический осмотр	12 раз в год
10.	Санитарное содержание, прочие работы	
10.1	Сбор твердых коммунальных отходов и вывоз на полигон	365 раз в год
10.2	Сбор крупногабаритного мусора и вывоз на полигон	По мере накопления
10.3	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным (асфальт) покрытием 2 класса	167 раз в год
10.4	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным (асфальт) покрытием 2 класса	60 раз в год
10.5	Сдвигка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории с усовершенствованным (асфальт) покрытием 2 класса	20 раз в год
10.6	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	167 раз в год
10.7	Сезонное выкашивание газонов	3 раз в год
10.8	Уход за зелеными насаждениями (полив) в весенне-летний период	16 раз в год
10.9	Побелка деревьев	1 раз в год
11.	Работы по содержанию помещений общего пользования	
11.1	Подметание лестничных площадок и маршей с предварительным их увлажнением Патрульная уборка мелкого мусора холлов, лестничных площадок, маршей	52 раза не реже 1 раза в неделю
11.2	Влажная протирка перил и ограждений лестниц, почтовых ящиков	один раз в месяц
11.3	Влажная протирка подоконников, мытье окон и плафонов в подъездах	1 раз в 12 месяцев
11.4	Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами и мусоропроводом)	52 раза в год
11.5	Мытье пола кабин лифтов с моющим средством и влажная протирка стен и зеркал	1 раз в месяц
12.	Работы по аварийному и unplanned текущему ремонту общего имущества	
12.1	Устранение протечек и неисправностей рубероидных (мягких) кровель, ведущих к протечкам; укрепление и ремонт парапетных ограждений; промазка битумной мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли	В случае возник-

12.2	Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки), удаление элементов, представляющих опасность обрушения	новения аварийной (предаварийной) ситуации;
12.3	Выполнение работ по аварийному текущему ремонту внутридомовых инженерных систем (ВДИС) холодного и горячего водоснабжения, отопления (ХВС, ГВС, отопления), водоотведения: - ремонт и замена сгонов на трубопроводе; - смена небольших участков трубопровода; - зачеканка раструбов; - замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов, связанная с устранением засора или течи; - выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода; - аварийный ремонт насосов	
12.4	Аварийно-ремонтное и аварийно-техническое обслуживание внутридомовой системы (ВДИС) электроснабжения: - замена (восстановление) неисправных участков электрической сети; - ремонт электрощитов, включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей	
13.	Сопутствующие работы при ликвидации аварий	
13.1	Отрывка траншей	При необходимости
13.2	Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами в местах общего пользования	
13.3	Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	
14.	Работы по плановому текущему ремонту общего имущества	При необходимости по предложениям Управляющей организации и собственников жилья

Приложение 4

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ И НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ АВАРИЙНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЭЛЕМЕНТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы внешнего водостока (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений) внутреннего водостока	5 сут. 2 сут.
СТЕНЫ	
Принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков	7 суток
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.

ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек в зимнее время	1 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ВНУТРИДОМОВЫЕ СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ	
Течи в водопроводных кранах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования).	Немедленно
Замена прокладок, набивка сальников и водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	1 сут.
ВНУТРИДΟМОВАЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	
Повреждение одного из кабелей, питающих многоквартирный дом. Отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО)	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений	7 сут.

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

**Величина (тариф) платы за содержание жилого помещения
с расшифровкой его структуры и планово-договорная стоимость услуг и работ по Договору**

№пп	Работа	Измеритель	Кол-во ед. изм.	Периодичность в год	Стоимость, руб. в год	Стоимость на кв.м. в мес., руб.
ул. Пушкинская, 215						
Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства						
1	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	100 квартир	0,93	2	14640,08	0,30
2	Проверка исправности канализационных вытяжек	1000 кв.м. общей площади	4,066	2	14640,08	0,30
3	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	1000 кв.м. общей площади	4,066	3	14640,08	0,30
4	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	100 лестничных площадок	0,14	12	20496,12	0,42
5	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	100 м	0,5	1	4880,03	0,10
6	Проверка заземления оболочки электрокабеля	100 м	1	1	4880,03	0,10
7	Замеры сопротивления изоляции проводов	измерение 1	10	1	2440,01	0,05
8	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	100 стояков	0,1	1	4880,03	0,10
9	Ликвидация воздушных пробок в радиаторном блоке	100 радиаторных блоков	1,08	1	15616,09	0,32
10	Съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера (выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков)	1 узел учета	1	12	39040,22	0,80
11	Услуги аварийно-диспетчерской службы	1000 кв.м. общей площади	4,066	365	48800,28	1,00
12	Услуги сантехника и электрика по обслуживанию инженерных коммуникаций МКД	1000 кв.м. общей площади	4,066	365	209841,20	4,30

13	Диспетчерское обслуживание лифтов	пульт управления оборудованием жилых зданий	1	365	146400,84	3,00
14	Ежедневное обслуживание лифтов в многоквартирных домах высотой 16 этажей	1 лифт	2	365	19520,11	0,40
15	Периодическое освидетельствование	1 лифт	2	1	9760,06	0,20
16	Текущий ремонт, материалы, прочие расходы связанные с содержанием МКД	1000 кв.м. общей площади	4,066	12	122000,70	2,50
Итого по разделу:					692475,97	14,19
Санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории						
17	Подметание с предварительным увлажнением лестничных площадок и маршей нижних трех этажей (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 убираемой площади	0,65	52	41480,24	0,85
18	Подметание с предварительным увлажнением лестничных площадок и маршей выше третьего этажа (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 убираемой площади	1,31	52	73200,42	1,50
19	Мытье полов лифтов (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 лифтов	1	52	3416,02	0,07
20	Влажная протирка перил лестниц (с моющим средством)	100 кв.м. перил лестниц	1	1	1464,01	0,03
21	Протирка стен и дверей кабины лифта (с моющим средством)	100 кв. м стен	0,4	12	7313,57	0,15
22	Уборка сформированного земельного участка под МКД	1 000 кв.м. территории	0,1	248	79885,76	1,63
Итого по разделу:					206760,02	4,24
Управление МКД						
25	Управление многоквартирным домом	1000 кв.м. общей площади	4,066	365	122000,70	2,50
26	Расчетно-кассовое обслуживание (проведение начислений, оформление счет-квитанций по оплате ЖКУ, доставка квитанций до почтового ящика или на адрес электронной почты, до судебная работа с задолжниками)	1000 кв.м. общей площади	4,066	365	97600,56	2,00
ИТОГО по разделу					219601,26	4,50
Всего по смете					1118837,26	22,93

1. Отчетный период					
1	Дата заполнения/внесения изменений				<i>год</i>
2	Дата начала отчетного периода				<i>год</i>
3	Дата конца отчетного периода				<i>год</i>
2. Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества					
1	Авансовые платежи потребителей (на начало периода)				<i>руб.</i>
2	Задолженность потребителей (на начало периода)				<i>руб.</i>
3	Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту, в т.ч.:				<i>руб.</i>
4	-за содержание дома				<i>руб.</i>
5	-за текущий ремонт				<i>руб.</i>
6	-за услуги управления				<i>руб.</i>
7	Получено денежных средств, в т.ч.:				<i>руб.</i>
8	-денежных средств от собственников/нанимателей помещений				<i>руб.</i>
9	-целевых взносов от собственников/нанимателей помещений				<i>руб.</i>
10	-субсидий				<i>руб.</i>
11	-денежных средств от использования общего имущества				<i>руб.</i>
12	-прочие поступления				<i>руб.</i>
13	Всего денежных средств с учетом остатков				<i>руб.</i>
14	Авансовые платежи потребителей (на конец периода)				<i>руб.</i>
15	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода)				<i>руб.</i>
16	Задолженность потребителей (на конец периода)				<i>руб.</i>
3. Перечень проведенных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества					
№пп	Работа	Измеритель	Кол-во ед. изм.	Периодичность в год	Стоимость, руб. в год
1	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	100 квартир	0,93		
2	Проверка исправности канализационных вытяжек	1000 кв.м. общей площади	4,066		
3	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	1000 кв.м. общей площади	4,066		
4	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	100 лестничных площадок	0,14		
5	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	100 м	0,5		
6	Проверка заземления оболочки элек-	100 м	1		

	трокабеля				
7	Замеры сопротивления изоляции проводов	измерение 1	10		
8	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	100 стояков	0,1		
9	Ликвидация воздушных пробок в радиаторном блоке	100 радиаторных блоков	1,08		
10	Съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера (выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков)	1 узел учета	1		
11	Услуги аварийно-диспетчерской службы	1000 кв.м. общей площади	4,066		
12	Услуги сантехника и электрика по обслуживанию инженерных коммуникаций МКД	1000 кв.м. общей площади	4,066		
13	Диспетчерское обслуживание лифтов	пульт управления оборудованием жилых зданий	1		
14	Ежедневное обслуживание лифтов в многоквартирных домах высотой 16 этажей	1 лифт	2		
15	Периодическое освидетельствование	1 лифт	2		
16	Текущий ремонт, материалы, прочие расходы связанные с содержанием МКД	1000 кв.м. общей площади	4,066		
Итого по разделу:					
Санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории					
17	Подметание с предварительным увлажнением лестничных площадок и маршей нижних трех этажей (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 убираемой площади	0,65		
18	Подметание с предварительным увлажнением лестничных площадок и маршей выше третьего этажа (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 убираемой площади	1,31		
19	Мытье полов лифтов (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 лифтов	1		
20	Влажная протирка перил лестниц (с моющим средством)	100 кв.м. перил лестниц	1		
21	Протирка стен и дверей кабины лифта (с моющим средством)	100 кв. м стен	0,4		
22	Подметание в летний и зимний период период земельного участка с усовершенствованным покрытием	1 000 кв.м. территории	0,1		
Итого по разделу:					
Управление МКД					
25	Управление многоквартирным домом	1000 кв.м. общей площади	4,066		
26	Расчетно-кассовое обслуживание (проведение начислений, оформление счет-квитанций по оплате ЖКУ, доставка квитанций до почтового ящика или на адрес электронной почты, до судебная работа с должниками)	1000 кв.м. общей площади	4,066		
ИТОГО по разделу					

	Всего по смете			
4. Детальный перечень проведенных работ по статье " Текущий ремонт, материалы, прочие расходы связанные с содержанием МКД "				
1	Наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ (услуг)	Периодичность выполнения работы (оказания услуги)	Единица измерения	Стоимость, руб.
4	Список организаций, использующих общедомовое имущество МКЖД по _____ (разместивших свое оборудование)			
1	Наименование организации	№, дата заключения договора	Сумма, договора руб. в месяц	Фактическая оплата по договору
	ИТОГО:			
5	Оплата за коммунальные услуги за период _____			
1	Наименование ресурс снабжающей организации	Начислено, руб.	Оплачено, руб.	Разница (задолженность населения), руб.
	ИТОГО:			
6	Информация о наличии претензий по качеству выполненных работ (оказанных услуг)			
1	Количество поступивших претензий	ед.		
2	Количество удовлетворённых претензий	ед.		
3	Количество претензий, в удовлетворении которых отказано	ед.		
4	Сумма произведенного перерасчета	руб.		

Приложение № 7 к Договору управления многоквартирным домом от «__» ____ 20__ г.

ПОРЯДОК ОБРАБОТКИ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ ГРАЖДАН ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

1. Цели обработки персональных данных граждан:

В целях выполнения обязательств по настоящему Договору Управляющая организация имеет право осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, а именно совершать следующие действия:

- расчеты и начисление платы по Договору;
- подготовку и доставку платежных документов;
- прием собственников и иных потребителей при их обращении для проверки правильности начисления платы и выдачи документов, содержащих начисления;
- подготовку ответов на письма, запросы, жалобы, претензии собственников и иных потребителей;
- ведение досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по Договору, а также со взысканием задолженности с собственников и потребителей;

- ведение судебной работы по отдельному решению собрания собственников.

2. Оператор по обработке персональных данных

Оператором по обработке персональных данных для целей выполнения обязательств по Договору является Управляющая организация.

Управляющая организация также для проведения начисления и расчетов с гражданами – собственниками и потребителями может привлекать на основании гражданско-правового договора специализированную организацию по расчету с потребителями с передачей ей персональных данных в целях проведения начисления и расчетов за жилищные и коммунальные услуги, включая дополнительные услуги в рамках настоящего Договора.

В соответствии с п. 16 ст. 155 ЖК РФ при привлечении Управляющей организацией иных лиц – Представителей для осуществления расчетов с собственниками и потребителями (включая нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов) согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким Представителям не требуется.

3. Перечень персональных данных:

- 1) Фамилия, имя, отчество гражданина и родственные отношения;
- 2) Номер мобильного / домашнего телефона, электронный адрес;
- 3) Адрес регистрации (по паспорту) и адрес фактического проживания;
- 4) Площадь принадлежащего жилого помещения;
- 5) Права владения и пользования помещением (собственник, наниматель), данные о документе, подтверждающие права владения и пользования;
- 6) Паспортные данные гражданина – собственника, гражданина – нанимателя, а также иного уполномоченного на владение и пользование гражданина.

4. Перечень действий с персональными данными:

- 1) Сбор и систематизация персональных данных, указанных в п. 4 настоящего Приложения
- 2) Хранение персональных данных;
- 3) Передача данных представителю Управляющей организации по расчетам с собственниками и иными потребителями;
- 4) Передача данных ресурсоснабжающим организациям при выборе системы прямых платежей, а также в случае переуступки задолженности по коммунальным платежам;
- 5) Передача данных контролирующим и надзорным органам;
- 6) Управляющая организация имеет право отправлять СМС-сообщения информационного характера на указанные собственником и иным потребителем номера мобильных телефонов;
- 7) Иные действия, которые необходимы для выполнения обязательств по настоящему Договору, включая: уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение в рамках действующего законодательства.

5. Способы обработки персональных данных:

- 1) Использование средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях;
- 2) Без использования средств автоматизации с непосредственным участием субъекта персональных данных: при ведении журналов, книг, выдаче справок и иных документов. Данный способ допускается в соответствии Постановлением Правительства РФ от 15.09.2008 № 687.

**Приложение № 8 к Договору управления
многоквартирным домом от «__» ____20__ г.**

**ТРЕБОВАНИЯ
К СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ.**

Собственники и наниматели жилого помещения несут бремя содержания данного помещения путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Собственник помещения также несет расходы на проведение капитального ремонта общего имущества.

Наниматели жилого помещения вносят плату за пользование жилым помещением.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме осуществляется собственниками и нанимателями совместно. Содержание помещений и оборудования, размещенного в нем (за исключением оборудования отнесенного к общему имуществу) индивидуально каждым.

В состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входят следующие работы и услуги:

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

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

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

При проживании в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями собственники и наниматели обязаны:

а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

б) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

в) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

г) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

д) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), объектов благоустройства, соблюдать чистоту и порядок в жилом по-

мещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;

е) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб или иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

ж) обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;

з) участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения.

и) при производстве работ в помещениях:

- осуществлять ремонтные работы в помещении строго с 09-00 до 18-00, суббота с 09-00 до 14-00, воскресенье – выходной день;

- соблюдать правила пожарной безопасности и технику безопасности на объекте;

- соблюдать чистоту в помещении и местах общего пользования, осуществлять уборку помещений и мест общего пользования каждый день после производства работ и выносить мусор в специально отведенное место.

к) согласовывать с Управляющей компанией установку кондиционеров, сплит-систем, спутниковых антенн, остекление и (или) установку витражных окон балконов-лоджий.

л) информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договору социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

м) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников Управляющей организации и уполномоченных ею лиц (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а для выполнения необходимых срочных ремонтных работ и ликвидации аварий – в любое время. Управляющая организация вправе требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение их представителей;

н) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

о) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или ее представителю по расчетам в сроки, указанные в Договоре.

Собственникам и пользователям запрещается:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

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

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

ж) производить переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений без получения соответствующих разрешений.

Требования пожарной безопасности

В квартирах запрещается устраивать производственные и складские помещения для применения и хранения взрывоопасных, пожаровзрывоопасных и пожароопасных веществ и материалов, изменять их функциональное назначение, в том числе при сдаче в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности.

Запрещается хранение баллонов с горючими газами в квартирах и жилых комнатах, а также на кухнях, путях эвакуации, лестничных клетках, в цокольных этажах, в подвальных и чердачных помещениях, на балконах и лоджиях.

Запрещается:

а) хранить и применять на чердаках, в подвалах и цокольных этажах легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порошок, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, целлулоид и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы, кроме случаев, предусмотренных иными нормативными документами по пожарной безопасности;

б) размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и другие подобные строения;

в) устраивать в подвалах и цокольных этажах мастерские, а также размещать иные хозяйственные помещения, если нет самостоятельного выхода или выход из них не изолирован противопожарными преградами от общих лестничных клеток;

г) снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

д) производить изменение объемно-планировочных решений и размещение инженерных коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим системам обеспечения пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией);

е) загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы, демонтировать межбалконные лестницы, заваривать и загромождать люки на балконах и лоджиях квартир;

ж) проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;

з) остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

и) устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;

к) устраивать в производственных и складских помещениях зданий (кроме зданий V степени огнестойкости) антресоли, конторки и другие встроенные помещения из горючих материалов и листового металла;

л) устанавливать в лестничных клетках внешние блоки кондиционеров.

м) складировать отходы образовавшиеся во время ремонта, в местах временного хранения отходов. Вывоз отходов образовавшихся во время ремонта, собственник или наниматель вывозит в специально отведенные для этого места самостоятельно или на основании договора со специализированной организацией.

Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается.

Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

Не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.

