

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Нефтеюганск

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЮганскСевер», в лице Генерального директора Гумерова Ильшата Гыйфатовича действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник

действующий на основании _____

жилого (нежилого) помещения многоквартирного дома расположенного по адресу: _____,

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от _____ № ____) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество);

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям);

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом в многоквартирном доме проходит:

- по строительным конструкциям – по внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входной двери в помещение (квартиру) Собственника;

- в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – по отсекающей арматуре (по первым отсечным вентилям) от стояковых трубопроводов, проходящим через помещение Собственника. Вентили принадлежат к общему имуществу. При отсутствии вентиля – граница проходит по первым сварным соединениям на стояках;

- в системах водоотведения (канализации) – по плоскости раструбов тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника;

- в системе электроснабжения – по вводным автоматическим выключателям, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик, автоматические выключатели, УЗО, после вводного выключателя принадлежат к личному имуществу Собственника.

1.3. Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям, в целях настоящего договора именуются пользователями помещений.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника и пользователей помещений в период срока действия Договора, установленного настоящим Договором.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая находится у Управляющей организации на момент заключения настоящего Договора.

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы (текущий ремонт) по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений (пользователей помещений) в многоквартирном доме по перечням работ и услуг, определяемых Приложением № 2 к настоящему Договору.

1.7. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных

граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 3 к Договору

1.8. Управляющая организация обеспечивает решение вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме по предварительному согласованию с последними.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от своего имени, но в интересах собственников помещений.

1.9. Управляющая организация осуществляет услуги по обеспечению пользователей помещений коммунальными услугами: электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение) и услугами по утилизации ТБО путем заключения от собственного имени договоров с энерго - и ресурсоснабжающими организациями на соответствующие виды услуг в целях бытового потребления этих услуг гражданами-пользователями помещений. В данной деятельности управляющая организация выступает в роли агента, либо при выборе прямого способа расчетов, Собственники оплачивают услуги ресурсоснабжающих организаций напрямую.

1.10. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться условиями, изложенными в настоящем Договоре, а также Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирных домов, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

1.11. Отношения, связанные с исполнением пользователями помещений обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

1.12. Собственник, передавший принадлежащие ему нежилые, жилые помещения во владение и пользование иным лицам по договору аренды или иному договору, остается быть обязанным по настоящему Договору.

1.13. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей организации по организации (в том числе по инициированию) и проведению годового общего собрания собственников.

1.14. Условия настоящего Договора определены и утверждены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

2.1.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.2. Соблюдать правила пользования помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ и настоящему Договору).

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.4. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри помещения.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению, незамедлительно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу и управляющую организацию, принимать все необходимые меры по предотвращению ущерба и недопущению порчи имущества.

При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

2.1.8. Письменно извещать Управляющую организацию в течение 3 дней (с момента изменения, заключения договоров аренды, найма и т.д.) об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан, а также извещать Управляющую организацию об изменениях, касающихся смены собственника жилого или нежилого помещения.

2.1.9. В случае пропажи счет-извещения из почтового ящика, в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным, получить счет-извещение в ближайшей кассе РКЦ ЖКХ г.Нефтеюганска. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении. При выборе прямого способа расчетов, Собственники оплачивают услуги ресурсоснабжающих организаций напрямую.

2.1.10. До вселения в принадлежащее Собственнику жилое помещение, а также в случаях не использования им нежилого помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

2.1.11. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.12. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение, имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей (специалистов организаций), имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, санитарно-технического осмотра, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.1.13. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе.

2.1.14. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный действующим законодательством РФ.

2.1.15. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме лиц для образования уполномоченного органа – Совета собственников помещений, который будет согласовывать с Управляющей организацией вопросы оказания услуг и работ, предусмотренных данным Договором, и осуществлять контроль за выполнением обязанностей по настоящему Договору.

2.1.16. В целях обеспечения собственников и членов их семей услугами по настоящему Договору в течение 10 дней с момента заключения настоящего Договора направить собственникам извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренными настоящим Договором. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания по настоящему Договору с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб, абонентского отдела.

При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник обязан письменно информировать нанимателей (арендаторов, других пользователей) о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечении предоставления ею коммунальных услуг.

2.1.17. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории.

2.1.18. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или платежному агенту не позднее 26-го числа текущего месяца.

- на сайте ОАО «РКЦ ЖКХ» по адресу www.rkczkh.ru;

- на бумажном носителе опустить в абонентский ящик (расположены во всех кассах по приему платежей);

- путем предоставления абонентского листа в кассу;

- по телефону.

2.1.19. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

2.1.20. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным настоящим Договором.

2.2.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в Договоре

2.2.3. Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.2.4. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.2.5. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонных условиях.

2.2.6. Обеспечить своевременное (за 10 рабочих дней до предстоящего отключения) информирование Собственников через доски информации в местах общего пользования о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей и прекращения водо-, электроснабжения, а также в течение 3-х часов с момента аварии – об авариях на инженерных сетях.

2.2.7. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг.

2.2.8. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 7 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-извещение по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг через почтовые ящики.

2.2.9. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдачу справок, обратившимся за ними гражданам.

2.2.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

2.2.11. Представлять ежегодный отчет о проделанной работе и выполнении условий Договора путем его размещения на официальном сайте управляющей компании по адресу: www.yugansksever.org, а также размещает указанный отчет на официальном сайте для обязательного раскрытия информации управляющими организациями.

2.2.12. В течение 7 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием замены (установки) индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.2.13. Информировать пользователей помещений через доски информации, установленные в местах общего пользования об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов), потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по

настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

2.2.14. Информировать Собственников помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, путем извещения через доски информации, если иное решение не было принято на общем собрании собственников.

2.2.15. Принимать документы на регистрацию граждан, проживающих на законных основаниях в помещении Собственника, выдавать им необходимые справки, осуществлять взаимодействие с УФМС.

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

3. Права сторон

3.1. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

3.1.1. Требовать от работников Управляющей организацией предъявления документов, подтверждающих его личность.

3.1.2. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.1.3. Поручать Управляющей организации подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных систем и оборудования между общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и имуществом других организаций, подписывать все необходимые документы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, выполнять обязанности организации, эксплуатирующей тепловые энергоустановки, в соответствии с действующими правилами и нормами.

3.1.4. Участвовать, совместно с другими собственниками помещений, в определении общего имущества в многоквартирном доме, в составлении перечня услуг по содержанию и плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении состава, перечня и планов работ.

3.1.5. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

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

3.1.7. Производить оплату за коммунальные ресурсы, а также неустойку за просрочку оплаты через платежного агента ресурсоснабжающей организации, а при выборе способа оплаты, такого, как непосредственные расчеты, непосредственно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации.

3.2. Собственники помещений и иные потребители не вправе:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

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

3.2.4. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

3.2.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом, либо в технический паспорт жилого помещения.

3.2.6. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.7. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.2.8. Допускать переустройство и перепланировку жилого помещения без соблюдения требований законодательства.

3.2.9. Производить перенос инженерных сетей.

3.2.10. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения.

3.2.11. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.2.12. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре внутри помещения, не заделывать в ниши инженерные сети, стояки холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и стояки системы отопления.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.2. Требовать от Собственников и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, а в случаях, установленных федеральными законами и договором – уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.3.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

3.3.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.3.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником (пользователем) помещения время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3.6. Привлекать подрядные организации, в качестве субагентов по настоящему Договору, к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости оказанных услуг и выполненных работ.

3.3.7. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных систем и оборудования между общим имуществом Собственников в многоквартирном доме и имуществом других организаций, подписывать все необходимые документы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.3.8. Требовать от Собственника (пользователя) помещения, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

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

3.3.10. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам (соглашениям), заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

3.3.11. На условиях, определенных общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными нежилыми помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

3.3.12. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании сдавать в аренду нежилые помещения, придомовые территории в составе общего имущества многоквартирного дома.

По предварительному письменному согласованию с советом многоквартирного дома, средства полученные от сдачи в аренду направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и благоустройство прилегающей к многоквартирному дому территории.

3.3.13. Определить ежемесячное вознаграждение в размере 5 % от суммы фактически полученной от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме за услуги по заключению договоров об использовании общего имущества Собственников помещений (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), начислению и сбору платежей,

полученных от пользования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, доставке счетов-фактур и актов выполненных работ и взысканию задолженности по договорам об использовании общего имущества Собственников помещений и иных сопутствующих услуг.

3.3.14. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.3.15. В рамках ЖК РФ и ст. 450 ГК РФ менять условия настоящего Договора в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.3.16. Составлять Акты фактического проживания граждан.

3.3.17. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за расчетный период рассчитывать и распределять между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащей каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в полном объеме.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора.

4.1.1. Цена Договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, за услуги по обеспечению пользователей помещений коммунальными услугами, перечень и объем которых определяется в соответствии настоящим Договором и действует на период выполнения Управляющей организацией установленного Договором объема и перечня работ, услуг в течение одного года.

4.1.2. Цена Договора состоит из суммы расходов в год на услуги и работы:

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома,
- за услуги по обеспечению пользователей помещений коммунальными услугами: электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), а также утилизацию ТБО, а при выборе такого способа оплаты, как непосредственные расчеты, только из содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также утилизации ТБО.

4.1.3. Цена Договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с настоящим Договором.

4.1.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, если иное не установлено действующим законодательством РФ.

4.1.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Ханты-Мансийского автономного округа, а также постановлениями главы города Нефтеюганска, принятыми в пределах компетенции.

4.1.6. В многоквартирном доме, оборудованном коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии оплата за потребленную тепловую энергию производится по фактическим показаниям коллективного (общедомового) прибора учета.

4.1.7. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества (планово-договорная стоимость работ, услуг определенная в настоящем Договоре по ценам, действующим на дату заключения) устанавливается в размере 34 рубля 31 копейка в месяц за один метр квадратный общей площади помещения(й) Собственника. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменить размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме при изменении уровня инфляции и индексов роста потребительских цен, но не чаще одного раза в календарный год.

4.1.8. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организацией не производится.

4.1.9. Стоимость иных работ, услуг, не включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по преysкуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией.

4.1.10. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ (аварийные работы), собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт

жилого помещения, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги.

4.2.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме жилых и нежилых помещений вносится из расчета доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

4.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для Собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения.

4.2.3. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета (ИПУ) либо вышедшего из строя ИПУ, принадлежащему Собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству Собственников такого помещения или по акту фактического проживания. В указанном случае Собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию или ее Представителю по расчетам с потребителями о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

4.2.4. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, и плату за коммунальные услуги, исходя из расчёта 100% -го размера платы, без учета льгот. В последующем эти граждане самостоятельно решают вопрос компенсации расходов с органами социальной защиты.

4.2.5. Внесение платы в порядке, указанном в п.п.4.2.1.-4.2.4. настоящего Договора осуществляется Собственником, лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

4.2.6. Срок внесения ежемесячных платежей за управление многоквартирным домом, надлежащее содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги по настоящему Договору – до шестнадцатого числа месяца, следующего за расчётным месяцем.

4.2.7. Неиспользование Собственником или иным пользователем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 4.2.3. Договора

4.2.8. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя Управляющей организации), производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения оплаты стоимости работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет Управляющей организации либо через платежного агента.

4.2.9. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, Управляющая организация производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.10. В случае неполучения Собственником платежных документов, счет - извещений за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме, платы за коммунальные услуги Собственник самостоятельно производит оплату через платежных агентов Управляющей компании до 16 числа месяца, следующего за отчетным.

4.2.11. Принятие общим собранием Собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, производит перерасчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения за свой счет.

5.1.3. Если Управляющая организация при изменении размеров платы за жилое помещение в указанных в настоящем договоре случаях не исполнила по своей вине, условие, установленное п. 2.2.14. настоящего

договора, о сроках уведомления о таком изменении нанимателем, то соответствующие убытки относятся на финансовые результаты деятельности Управляющей организации.

5.1.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.1.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственника и жильцов в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.1.6. Управляющая организация несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности при эксплуатации и содержании общего имущества многоквартирного дома в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных или в соответствии с п. 4.2.3. договора, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника плату, не полученную по настоящему Договору.

5.2.3. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, Владельцами нежилых помещений).

5.2.4. Собственник не своевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги обязан нести перед Управляющей организацией ответственность в виде уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Условия освобождения от ответственности

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами.

7.2. Специально уполномоченные общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лица – члены Совета собственников помещений, по личной инициативе или по просьбе других Собственников помещений, нанимателей и по согласованию с Управляющей организацией вправе проводить текущие проверки качества оказания услуг и проведения работ по обслуживанию дома и оказанию

коммунальных услуг. По результатам проверок составляются акты соответствия оказываемых услуг критериям качества (Приложение № 4), которые передаются в Управляющую организацию для устранения выявленных недостатков или перерасчёта платежей.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор подписан сторонами сроком на 5 лет. В случае если ни одна из сторон не заявила о расторжении настоящего договора, договор возобновляется на тот же срок и на тех же условиях.

8.2. С момента подписания настоящего Договора Собственник обязан принять меры по расторжению всех, ранее заключенных Договоров на техническое обслуживание и коммунальные услуги .

8.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.

8.4. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей организацией и Собственником.

8.6. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

8.7. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

8.8. Все приложения к настоящему Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.9. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в том случае когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации.

8.10. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

9. Адреса сторон

Управляющая организация:

Собственник:

<p>ООО «ЮганскСевер» ИНН/КПП: 8604055303/860401001 ОГРН: 1138619002906 р/с 40702810200070001368 к/с 30101810771620000782 филиал «Западно-Сибирский» ОАО ХАНТЫ- МАНСИЙСКИЙ БАНК Почтовый адрес: 628306, ХМАО-Югра г.Нефтеюганск, 15 микр., 15 дом, офис №1 Телефон (факс): 24-46-56,24-00-40 Юридический адрес: 628310, ХМАО-Югра г.Нефтеюганск 16 мкр. 42 дом,офис 7</p>	<p>Паспорт _____ Выдан _____ _____ _____</p>
---	--

Управляющая организация

Гумеров И.Г. / _____ /

Собственник

ОБРАЗЕЦ

Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома №__ мкр.№__

1.	Общая площадь квартир:	
2.	Площадь общих коридоров и мест общего пользования:	
3.	Число лестниц __, их площадь: _____	
4.	Площадь чердака:	
5.	Площадь кровель:	
6.	Площадь технического подполья (подвала):	

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая тепловые пункты и другое инженерное оборудование).

2) Крыши;

3) Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5) 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);

6) Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

7) В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

8) В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений,

9) В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, за исключением индивидуальных приборов учета тепловой энергии.

10) В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных

щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, до вводного автоматического выключателя, установленного в этажном щите.

11) Внешней границей сетей электро-, тепло-, 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, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая организация

Гумеров И.Г. / _____ /

Собственник

Приложение № 2
к Договору № ____ от _____

1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений расположенных по адресу г. Нефтеюганск, ____ мкр., дом № ____.

№ п/п	Наименование	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещения в месяц, руб. ____ рубл., ____ коп.	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещения в месяц по видам услуг, руб.
1.	Услуги по управлению многоквартирным домом		_____
	<i>Включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:</i>	<i>условия выполнения</i>	
	Обеспечение сохранности нормального функционирования переданного в управление общего имущества МКД; осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов, переданных в управление, обеспечением их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями;	<i>ежедневно в рабочее время</i>	
	Ведение технической документации на переданные в управление объекты общего имущества МКД; работа с населением, в том числе рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания;	<i>ежедневно в рабочее время</i>	
	Ведение работы паспортного стола по приему собственников и оформлению необходимой документации.	<i>ежедневно в рабочее время</i>	
	Ведение бухгалтерского и кадрового учета в соответствии в законодательством РФ.	<i>ежедневно в рабочее время</i>	
	Выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения, делопроизводство.	<i>ежедневно в рабочее время</i>	
	Заключение договоров на выполнение работ с поставщиками, коммунальных услуг и подрядными организациями, осуществление систематического контроля качества услуг (работ) подрядчиков и исполнения иных договорных обязательств	<i>ежедневно в рабочее время</i>	

	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН, и постановлением № 354 от 06.05.2011г. утвержденным Правительством РФ	
	Сбор показаний индивидуальных приборов учета, путем записи предоставленной пользователями помещений информации.	С 23 по 25 число текущего месяца за текущий месяц	
	Осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний ИПУ.	1 раз в квартал	
	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров	ежемесячно и на день прекращения Договора	
	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно	
	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	ежемесячно	
	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	ежегодно при подготовке годового отчета	
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	<i>В соответствии с постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170</i>	
2.1.	Работы, выполняемые в отношении фундамента: проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами, при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций, проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;		

2.2.	Работы, выполняемые в здании с подвалом		
	- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;		
	- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы, принятие мер исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;		
	- контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.		
2.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома.		
	- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами;		
	- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих панелей, из крупногабаритных блоков;		
	- составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение		
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома.		
	- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний;		
	- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;		
	- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания;		

	- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);		
	- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома.		
	- проверка кровли на отсутствие протечек;		
	- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;		
	- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;		
	- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;		
	- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;		
	- проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;		
	- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;		
	- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;		
	- выявление нарушений, приводящих к протечкам		
	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов		
	- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;		
	- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;		

	- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;		
	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
2.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома.		
	- выявление нарушений отделки фасада и отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;		
	- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;		
	- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;		
	- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);		
	- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
2.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах.		
	- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;		
	- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
2.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов,		
	- проверка состояния внутренней отделки		
	- устранение выявленных нарушений, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию		
2.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме		
	- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в		

	многоквартирном доме;		
	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
3	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	<i>В соответствии с постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170</i>	
3.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
3.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирного дома		
	- определение работоспособности оборудования и элементов систем;		
	- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;		
	- контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;		
	- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
3.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме		
	- Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирном доме;		
	- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;		
	- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;		
	- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		

3.4.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме		
	- круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения.		
	- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, элементов скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);		
	- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.) относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;		
	- контроль состояния участков трубопроводов и соединительных элементов;		
	- восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;		
	- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем;		
	- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;		
	- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;		
	- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника		
3.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме		
	- испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления		
	- проведение пробных пусконаладочных работ		
	- удаление воздуха из систем отопления		
	- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений		
	- техническое обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии		
3.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования		
	- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые) замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки		
	- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения		

	- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, установок тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования		
3.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта в многоквартирном доме		
	- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;		
	- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов и подъемников		
	- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта		
	- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта, в том числе после замены элементов оборудования		
4	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
4.1.	Санитарное содержание мест общего пользования дома		
	Сухая уборка тамбуров, коридоров, лифтовых кабин, лестничных площадок, маршей, пандусов.	5 раз неделю	
	Мытье лестниц	4 раза в месяц	
	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, отопительных приборов, трубы и двери мусорных камер, стен кабин лифта	1 раз в неделю	
	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов 1 этажа и кабин лифтов	1 раз в неделю	
	Влажное подметание лестничных площадок перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го по 9 этажи	5 раз в неделю	
	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го по 9 этажи	4 раза в месяц	
	Влажная протирка плафонов светильников (кроме установленных на лестничных клетках запасного выхода), перил лестниц запасного выхода, стен (кроме стен лестничных клеток запасного выхода), входных и межэтажных дверей (кроме межэтажных дверей запасного выхода).	1 раз в 3 месяца	
	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода	2 раза в год	
	Мытье окон, входных и межэтажных дверей, стен	2 раза в год	
	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год	
	Дератизация и дезинсекция	1 раз в год (По мере необходимости)	
4.2.	Санитарное содержание придомовой территории		
	Содержание в зимний период:		

	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	<i>периодичность</i>	
	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в день	
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	По мере необходимости	
	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада, в рабочее время	
	Очистка придомовой территории от наледи и льда при наличии колейности свыше 10 см.	При образовании (критерии / требования к удалению образующейся наледи)	
	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости	
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов.	1 раз в 2 дня	
	Уборка контейнерных площадок, на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	5 раз в неделю	
	Сбрасывание снега с козырьков подъездов	по мере образования	
	<i>Содержание в летний период:</i>		
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	<i>периодичность</i>	
	Подметание и уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, уборка придомовой территории в дни без и с осадками до 2 см,	5 раз в неделю	
	Подметание территории в дни обильных осадков	1 раз в 2 дня	
	Уборка мусора с газонов	5 раз в неделю	
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	5 раз в неделю	
	Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	5 раз в неделю	
	Выкашивание газонов	2 раза за сезон	
	Полив газонов	по мере необходимости	

	Озеленение газонов	1 раз за сезон	
4.3.	Вывоз твердых-бытовых отходов (крупногабаритного мусора)		
4.3.1	Вывоз ТБО Вывоз КГО	Ежедневно 2 раза в неделю	
4.4	- утилизация ртутьсодержащих ламп		

2. Порядок изменения Перечня работ, услуг

Изменение видов работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, а также графика выполнения таких работ и оказания таких услуг, исключение из указанного Перечня и включение в него отдельных видов работ, услуг (далее - изменение Перечня работ, услуг) допускается в период действия Договора в следующих случаях и в порядке:

1. Изменение Перечня работ, услуг при необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством Российской Федерации минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально-необходимых работ, услуг) осуществляется по предложениям Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

2. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем принятия таких изменений на общем собрании собственников допускается в следующих случаях:

1) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;

2) при установлении Управляющей организацией возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ.

3. Принятие решения общим собранием собственников о проведении энергоэффективных мероприятий, направленных на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов, путем заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Такой договор заключается собственниками помещений по согласованию с Управляющей организацией одним из двух способов:

- или с Управляющей организацией, выступающей в соответствующем договоре энергосервисной компанией (в указанном случае энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается отдельно от Договора);

- или с организацией, оказывающей энергосервисные услуги, при условии наделения Управляющей организации полномочиями по заключению ею такого договора в интересах собственников от имени собственников.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается по правилам, установленным Правительством Российской Федерации.

5. Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, осуществляется подписанием соглашения и не требует внесения изменений в Договор.

Информация об указанных изменениях работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей через информационные доски.

6. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения Управляющей организацией работ, услуг, входящих в состав минимально-необходимых работ, услуг, не допускается.

7. Если решение об изменении Перечня работ, услуг путем включения в него минимально-необходимых работ, услуг в случаях, указанных в пунктах 1 и 3 настоящего Приложения, не принято на общем собрании собственников, Управляющая организация обязана выполнить такие работы и оказать такие услуги, а собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации соответствующие расходы.

**Порядок обработки персональных данных граждан
для целей исполнения Договора****1. Цели обработки персональных данных граждан:**

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей,

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан – субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

3. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

- 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) данные о свидетельстве государственной регистрации права

5. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями

4) передача данных контролирующим органам.

5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

Управляющая организация

Собственник

Гумеров И.Г. / _____ /

Приложение № 4
к Договору № ___ от _____

**Критерии оценки
качества работ по содержанию общего имущества
многоквартирного дома**

№ п/п	Виды работ	Оценка выполнения работы	
		«хорошо»	«удовлетворительно»
1.	Санитарное содержание придомовой территории в зимний период	<ul style="list-style-type: none">✓ покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, внутриквартальных проездов своевременно очищены от снега, а при образовании гололёдной плёнки посыпаны песком✓ паребрик очищен полностью✓ контейнерные площадки очищены от снега, наледи, мусора✓ крышки колодцев, канализационных, водопроводных, ливневых, пожарных) очищены от снега и наледи	<ul style="list-style-type: none">✓ покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, внутриквартальных проездов своевременно очищены от снега, а при образовании гололёдной плёнки посыпаны песком✓ контейнерные площадки очищены от снега, наледи, мусора
2.	Санитарное содержание придомовой территории в весеннее-летний период	<ul style="list-style-type: none">✓ асфальтовое покрытие территории, грунты, зелёные насаждения очищены от смёта, мусора полностью✓ произведено прочёсывание газонов граблями✓ произведен покос территории полностью✓ произведены вырезка и удаление с территории сухих сучьев, деревьев, кустарников✓ отмостка вокруг здания чистая✓ контейнерные площадки	<ul style="list-style-type: none">✓ асфальтовое покрытие территории, грунты, зелёные насаждения очищены от смёта, мусора полностью✓ контейнерные площадки чистые✓ мусор вывезен с территории

		<p>чистые</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в засушливый период произведена поливка зелёных насаждений 	
3.	Внешнее благоустройство	<ul style="list-style-type: none"> ✓ отсутствие загрязнённости на ограждениях и элементах оборудования площадок ✓ ограждения и элементы оборудования площадок выкрашены (при необходимости) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ отсутствие загрязнённости на ограждениях и элементах оборудования площадок
4.	Содержание фундаментов и подвальных помещений	<ul style="list-style-type: none"> ✓ двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии ✓ проводится своевременная обработка: дератизация и дезинсекция ✓ подвальные помещения и проходы к ним не захламлены и убраны ✓ постоянно поддерживается нормативный температурный режим ✓ приямки убраны 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии ✓ проводится своевременная обработка: дератизация и дезинсекция
5.	Содержание наружных стен	<ul style="list-style-type: none"> ✓ номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы ✓ отсутствие загрязнённых участков и посторонних надписей 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы
6.	Содержание входов в дом	<ul style="list-style-type: none"> ✓ свободный подход к входным дверям и отсутствие захламлённости во входной зоне здания ✓ отсутствие снега, наледи, песка и мусора на площадках и крыльцах перед входом в подъезды ✓ входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ свободный подход к входным дверям и отсутствие захламлённости во входной зоне здания ✓ входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором
7.	Уборка площадок этажей и лестничных маршей в подъездах	<ul style="list-style-type: none"> ✓ площадки и марши чистые ✓ отсутствие пыли на трубах, радиаторах отопления, почтовых ящиках ✓ окна, остекления и подоконные доски чистые ✓ отсутствие паутины на потолках и дверях 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ площадки и марши чистые ✓ окна, остекления и подоконные доски чистые
8.	Содержание окон и дверей в местах общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> ✓ окна остеклены полностью ✓ утепление окон позволяет 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ окна остеклены полностью ✓ утепление окон позволяет

		<p>поддерживать нормативный температурный режим в помещениях</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ поверхность дверей без следов разрушения ✓ механизмы открывания дверей работают исправно ✓ входные двери снабжены необходимыми доводчиками, пружинами, упорами 	<p>поддерживать нормативный температурный режим в помещениях</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ механизмы открывания дверей работают исправно
9.	Содержание лестниц	<ul style="list-style-type: none"> ✓ перила и поручни чистые ✓ лестницы не захламлены, исправны 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ лестницы не захламлены, исправны
10.		<ul style="list-style-type: none"> ✓ отсутствует захламлённость чердачных помещений ✓ выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии ✓ запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии ✓ слуховые окна и специальные люки в исправном состоянии и закрыты ✓ кровля очищена от мусора 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии ✓ запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии

Примечание:

Оценка «неудовлетворительно» по отдельным позициям ставится при полном или частичном несоответствии требованиям для оценки «удовлетворительно»

Управляющая организация

Гумеров И.Г. / _____ /

Собственник