

Договор управления многоквартирным домом

р.п. Краснообск _____

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, многоквартирный дом (МКД) № ____** (именуемые в дальнейшем – собственники помещений или собственники), и **Муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства «Краснообск» (МУП ЖКХ «Краснообск»)**, в лице директора Зеленцова Дениса Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников (протокол № _____) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1 Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2 Информация об Управляющей организации, а также информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в **Приложении № 1** к Договору и должна быть размещена на информационных досках в подъездах МКД.

1.3 Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается решением общего собрания собственников и указан в расчете размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (**Приложение № 2** к настоящему Договору). Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом составляется в соответствии со стандартами управления многоквартирным домом, утвержденными в Постановлении Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 года и указан в **Приложении № 3** к настоящему договору.

Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться только по решению общего собрания собственников МКД после согласования с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения УО работ, услуг, входящих в состав минимально-необходимых работ, услуг, не допускается.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

2.1 Настоящий договор заключен сторонами во исполнение решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол _____).

2.2 Договор заключен на срок 1 год с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая соответствует дате заключения договора. При отсутствии

заявления одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

2.3 Управляющая организация прекращает деятельность по управлению МКД с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных п.11 настоящего Договора.

3. Взаимоотношения сторон

3.1 Собственники помещений и Управляющая организация, при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом, руководствуются Жилищным кодексом РФ, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирным домом, а так же предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом, а также условиями настоящего договора.

3.2 Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом, согласно ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, выбирают совет дома и председателя совета дома (далее – представители собственников), наделяют их полномочиями в соответствии с пунктами 4.2 и 4.3 статьи 44 ЖК.

Законодательно установленные полномочия Председателя и Совета многоквартирного дома указаны в статье 161.1 Жилищного кодекса.

3.3 По результатам проведенного весеннего и осеннего осмотра общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация готовит предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений или советом дома в соответствии с переданными ему полномочиями по пункту 4.2 статьи 44 ЖК. На общем собрании или советом дома выносятся решения о проведении работ, определяется объем работ, их стоимость и способ выбора исполнителя: по решению собственников или передаче Управляющей организации права выбора исполнителя.

В случае если собственники передали право выбора исполнителя управляющей организации, выбор исполнителя производится путем проведения торгов (конкурсов, аукционов) или иных способов закупки в соответствии с положениями Федерального закона № 44 от 05.04.2013 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Перед проведением торгов, Управляющая организация согласовывает с собственниками помещений в многоквартирном доме локальный сметный расчет, на основании которого Управляющая организация определяет объем работ и начальную максимальную цену выполнения этих работ. Отказ собственников от проведения работ после проведения торгов при несогласии с выбранным победителем (исполнителем) не предусмотрен.

В случае, если общим собранием или советом дома был выбран конкретный Исполнитель (Подрядчик) для проведения ремонтных работ, Управляющая организация имеет право отказать собственникам в заключении договора с данным Исполнителем при наличии у Управляющей организации обоснованных сведений о недобросовестности Исполнителя, затягивании выполнения и несвоевременной сдаче ремонтных работ, а также иных сведений, ставящих под сомнение качественное выполнение работ данным Исполнителем.

3.4 Собственники помещений и Управляющая организация могут организовывать и проводить годовые и внеочередные общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. Копии решений собственников и протокол общего собрания подлежат обязательному предоставлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание,

в Управляющую организацию не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания собственников в многоквартирном доме.

3.5 Управляющая организация в течение первого квартала года, следующего за отчетным, предоставляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора, который составляется по форме, приведенной в Приказе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 декабря 2014 г. N 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Для ознакомления ежегодный отчет направляется Совету многоквартирного дома. Совет дома в течение 20 календарных дней с момента получения отчета, обязан принять либо сформулировать возражения по годовому отчету и направить решение в Управляющую организацию. Годовой отчет считается принятым, если по истечении 20 календарных дней после его представления Совету дома в Управляющую организацию не поступили возражения.

3.6 Право собственности на помещение возникает у собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на помещение у собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на общее имущество МКД соответственно доле собственника.

С даты, когда помещение считается переданным собственнику, даты государственной регистрации права на помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения платы за услуги.

3.7 Неиспользование собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении собственника, не является основанием для освобождения собственника от внесения платы за услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

4. Права и обязанности Управляющей организации

4.1 Управляющая организация обязана:

4.1.1 Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества собственнику и проживающим вместе с ним лицам;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором (Приложение № 3).

4.1.2 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.3 Своевременно фиксировать и рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, а также иных проживающих с ним лиц, вести их учет, принимать меры по устранению указанных в них недостатков.

Ответы на поступившие в Управляющую организацию предложения, заявления и жалобы предоставляются Управляющей организацией в течение 10 рабочих дней, если иной срок не установлен законодательством.

4.1.4 Информировать собственников об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения объявления на информационном стенде в подъездах МКД.

4.1.5 В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы определяется в порядке установленном Правительством РФ.

4.1.6 Предоставлять собственнику платежные документы для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.1.7 Принимать участие в вводе в эксплуатацию индивидуального прибора учета коммунальных услуг.

4.1.8 Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде в подъездах Многоквартирного дома.

4.1.9 Не допускать использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома третьими лицами без соответствующих решений общего собрания.

В случае наличия решения общего собрания собственников об использовании общего имущества собственников третьими лицами, заключать с данными лицами договоры в интересах собственников на условиях, утвержденных на общем собрании собственников. Средства, поступившие на счет управляющей организации от использования общего имущества, зачисляются управляющей организацией на статью текущий ремонт многоквартирного дома. Управляющая организация за заключение и сопровождение договоров об использовании объектов общего имущества удерживает с поступивших средств плату в размере 10% от суммы договора.

4.1.20 Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности в соответствии со стандартами раскрытия информации управляющими организациями, утвержденными Постановлением Правительства № 731 от 23.09.2010 года.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1 Требовать надлежащего исполнения собственником его обязательств по настоящему Договору.

4.2.2 Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, понесенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу Многоквартирного дома.

4.2.3 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору, не нарушая другие условия договора.

4.2.4 В случае принятия соответствующего решения на общем собрании собственников многоквартирного дома, осуществлять функции заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится в размере и порядке, установленном решением собственников.

4.2.5 Предъявлять к собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.

4.2.6 Уведомлять собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома способами, указанными в п.10.1 настоящего Договора.

4.2.7 Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

4.2.8 Осуществлять, в пределах своих полномочий, контроль за выполнением собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

4.2.9 Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям/нанимателям помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Уведомления потребителю-должнику направляются любым из способов, указанных в п. 10.1 настоящего договора, позволяющим подтвердить факт отправления уведомления должнику.

4.2.10 Осуществлять обработку персональных данных граждан-собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме в целях исполнения настоящего договора. Порядок и объем указанной обработки приведен в Приложении № 7 к настоящему договору.

4.2. 11 Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5. Права и обязанности Собственника

5.1. Собственник обязан:

5.1.1 Своевременно и в полном объеме вносить плату за выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, а также иные платежи, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений.

5.1.2 Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу Многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества Многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

5.1.3 При проведении в жилом помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора.

5.1.4 Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома.

5.1.5 Содержать в чистоте и порядке общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

5.1.6 Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров аренды помещения;

б) о продаже, дарении помещения (с предоставлением копии договора купли-продажи, договора дарения);

в) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

5.1.7 В срок с 25 по 29 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

5.1.8 Обеспечивать допуск работников Управляющей организации в заранее согласованное время в принадлежащие собственникам помещения многоквартирного дома для

осмотра и (или) выполнения ремонтных работ в отношении расположенных в таких помещениях конструкций, инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, снятия показаний индивидуальных приборов учета; а доступ сотрудников аварийных служб в целях устранения аварийной ситуации – в любое время суток.

5.2 Собственник имеет право:

5.2.1 В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

5.2.2 Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.3 Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

5.2.4 Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

5.2.5 Получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией.

5.2.6 Выполнять иные действия, не противоречащие законодательству РФ и условиям настоящего договора.

6. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок определения и внесения платы по договору.

6.1 Цена Договора устанавливается в размере планово-договорной стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 6.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 6.3. настоящего Договора (далее – Плата за услуги).

6.2 Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно расчета размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2) и устанавливается на каждый год действия Договора, исходя из перечня работ и услуг, оказываемых управляющей организацией, их объема и периодичности, норматива трудозатрат и тарифов исполнителей. Стоимость работ сторонних организаций по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается исходя из начальной максимальной цены единицы товара/работы/услуги, обоснованной в закрепленном Федеральным законом № 44-ФЗ от 05.04.2013 года порядке, и заложенной в плане закупок товаров, работ, услуг для нужд МУП ЖКХ «Краснообск» на текущий финансовый год.

За два месяца до окончания срока действия Договора, Управляющая организация готовит экономически обоснованные предложения собственникам по изменению стоимости работ и

услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляет эти предложения для ознакомлению Совету многоквартирного дома и выступает инициатором созыва общего собрания собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, а также не принятия решения (при наличии кворума), стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества оказываемых собственными силами Управляющей организацией, ежегодно подлежит индексации на величину индекса, равного показателю годовой инфляции в прошедшем году в Новосибирской области в прошедшем году. Вышеназванное изменение, указывается в расчете размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и действует один год.

Стоимость работ сторонних организаций по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме индексированию не подлежит и может меняться только по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация и собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

6.3 Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг.

Тарифы на коммунальные услуги ежегодно утверждаются приказом Департамента по тарифам Новосибирской области.

6.4 Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

6.5 Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

6.6 Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится собственником на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

6.7 В случае если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией в самостоятельно, в соответствии с рекомендациями, установленными в Приказе Минстроя России от 29.12.2014 № 924/пр.

Управляющая организация имеет право размещать рекламу на платежных документах.

6.8 Плата за Услуги вносится собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

6.9 Стороны договорились о том, что если собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

6.10 В случае наличия задолженности у собственника, при поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у собственника перед Управляющей организацией в наиболее

ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (в кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной собственником в платежных документах.

6.11 Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

6.12 Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, оказываемых Управляющей организацией собственными силами, в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного или неполного выполнения таких работ, услуг. По экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

6.13 Включаемые в цену договора средства, предназначенные для текущего ремонта, являются целевыми и используются по решению собственников многоквартирного дома. Неизрасходованные по итогам года средства для текущего ремонта, отражаются обособленно в предоставляемом ежегодном отчете Управляющей организации и переходят на остатки средств дома, предназначенные для финансирования текущих ремонтов.

6.14. Средства, полученные Управляющей организацией, в счет оплаты за использование общего имущества собственников по заключенным договорам, подлежат перечислению на счет текущего ремонта многоквартирного дома. Управляющая организация за заключение и сопровождение договоров об использовании объектов общего имущества удерживает с поступивших средств плату в размере 10% от суммы договора.

6.15. Неизрасходованные средства финансирования текущих ремонтов подлежат передаче новой управляющей организации, выбранной собственниками помещений, в случае прекращения действия настоящего Договора по любым основаниям.

7. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

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

- взаимодействия Управляющей организации с советом МКД, его председателем;
- получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества в МКД; перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору; о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору;
- участия в осмотрах общего имущества в МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- предъявления к УО требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества МКД установленным действующим законодательством требованиям;
- личного присутствия уполномоченного лица и/или собственников помещений в МКД во время выполнения работ/оказания услуг управляющей организацией;
- ознакомления с актами технического состояния МКД и, при необходимости, подписания таких актов; ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля.

7.2 Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить представителю собственников помещений в Многоквартирном доме акт по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Данные акты оставляются по форме, утвержденной приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (далее – акт).

7.3 Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;

- по работам (услугам), связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – окончание выполнения работ (этапа работ) по текущему ремонту.

7.4 Предоставление акта представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.7.2 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома.

При передаче Управляющей организацией представителю собственников акта, на экземпляре акта, остающегося на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

7.5 Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, должен подписать предоставленный ему акт или предоставить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

7.6 В случае, если в срок, указанный в п.7.5 настоящего договора Представителем собственников не предоставлен подписанный акт или не предоставлены обоснованные возражения к акту, экземпляр акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

7.7 В случае если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.7.5. и п.7.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

8. Предоставление доступа в Помещение

8.1 Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении собственника;

- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего собственнику.

8.2 Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении собственнику помещения.

8.3 В случае, если собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

8.4 Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

8.5 В случае отсутствия доступа в помещение собственника у сотрудников Управляющей организации, в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

8.6 С момента составления акта недопуска в помещение собственник несет ответственность за ущерб имуществу других собственников (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего собственнику.

9. Ответственность сторон Договора

9.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

9.2 Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

9.2.1 Все последствия возникших по вине собственника аварийных и иных ситуаций в помещении собственника.

9.2.2 Загрязнение общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

9.2.3 Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

9.2.4 Ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для собственника возлагается в полном объеме на собственника.

9.3 В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

9.4 Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

9.5 Управляющая организация не несет ответственности перед собственником за перебой (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении собственника.

9.6 С момента возникновения Срока просрочки оплаты, собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

9.7 В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником, Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

9.8 В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения собственника к общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

9.9 В случае невыполнения собственником требований, установленных подпунктом «д» пункта 5.1.2 настоящего Договора, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные собственником коммунальные услуги за период, начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

9.10 Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей,

находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

10. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

10.1 Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления собственнику(ам) помещений (потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления собственнику(ам) помещений (потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы собственнику(ам) помещений (потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения на досках объявлений в подъездах многоквартирных домов;

е) путем размещения объявлений в газетах;

ж) путем размещения сообщений на сайте МУП ЖКХ «Краснообск».

10.2 Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

11. Порядок изменения и расторжения Договора

11.1 Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.2 Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров.

11.3 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

11.4 Согласно п. 8.2. ст. 162 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений 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.

11.5 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.

11.7 В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

12. Обстоятельства непреодолимой силы

12.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия 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 договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами 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.

12.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

12.3 Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

13.Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

13.1 Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Акцептом оферты Управляющей организации о заключении настоящего договора и подписанием договора признаются следующие действия собственников:

- голосование Собственником «за» по вопросу повестки дня об утверждении проекта настоящего договора на общем собрании Собственников (при наличии кворума). В этом случае Собственники признаются подписавшими настоящий договор в день оформления протокола общего собрания;

- совершение Собственником, начиная со дня вступления договора в силу, действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг, в том числе действий по оплате выставленных Управляющей организацией платежных документов;

13.2 Условия настоящего договора распространяются также на собственников, приобретающих на правах собственности помещения в данном многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты возникновения соответствующего права, а также прекращают своё действие в отношении собственников, утративших право собственности на помещения при условии проведения с ним окончательных взаиморасчетов.

13.3 Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр подлежит передаче Председателю Совета Многоквартирного дома.

13.4 По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, включающую в себя только текст самого Договора и Приложений к нему, за исключением Приложения № 6.

13.5 Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

13.6. К договору прилагаются следующие приложения:

Приложение № 1 Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.

Приложение № 2 Расчет размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 3 Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 4 Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 5 Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 6 Реестр собственников помещений.

Приложение № 7 Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

14. Подписи сторон

14.1 Управляющая организация

**Муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства
«Краснообск»**

630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, зд. 25, а/я 420
тел. 348-03-47

Р/счет 40602810244030100042 в Сибирском банке Сбербанка РФ г.Новосибирск,

Кор/сч. 30101810500000000641

ИНН 5433161840, КПП 543301001

ОГРН 1065475003351,

БИК 045004641, ОКПО 93843240

Директор _____ **Д. А. Зеленцов**

14.2 Собственники помещений

(проставляют свои подписи в реестре собственников, Приложение № 3)

Информация об Управляющей организации и контролирующих органах

I. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация: Муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства «Краснообск» (МУП ЖКХ «Краснообск»)
2. Лицензия № 054-000145, дата выдачи: 30 апреля 2015 года.
3. Почтовый адрес: 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, зд.25, а/я 420.
4. Адрес фактического местонахождения:
630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, зд.25
5. Официальный сайт Управляющей организации: www.jkh-krasnoobsk.ru.
6. Официальный сайт, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731: www.jkh-krasnoobsk.ru, www.reformagkh.ru, www.dom.gosuslugi.ru.
7. Адрес электронной почты: mu_p_gkh@ngs.ru
8. Телефоны Управляющей организации:

Наименование подразделения, должностных лиц	Телефон
Приемная МУП ЖКХ «Краснообск»	348 03 47
Аварийно-диспетчерская служба	348 18 45

II. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Орган государственного жилищного надзора:

Государственная жилищная инспекция Новосибирской области.
Адрес: г. Новосибирск, ул. Ленина, 1 к.315
Почтовый адрес: 630011, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 18.
Электронная почта: gjinso@nso.ru
Телефоны: 202-07-57 (приемная), 203-59-00 (факс), 211-29-39, 203-51-55 (консультации по жилищным вопросам)

Территориальный орган Роспотребнадзора:

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Новосибирской области
Адрес: 630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, д. 7а
Эл. почта: upravlenie@54.rospotrebnadzor.ru
Телефон: 220-28-75, 201-08-59

Органы прокуратуры:

Прокуратура Новосибирского района
Адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Сибревкома, д. 4
E-mail: novregpro@procrf-nso.ru
Телефон: 223-07-87

**Перечень услуг по управлению МКД, расположенного по адресу
Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, дом**

№ п/п	Наименование	Периодичность
1.	Ведение и хранение необходимой инженерно – технической документации по МКД	в течение срока действия Договора
2.	Ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений	в течение срока действия Договора
3.	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг по содержанию общего имущества для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.	за 30 дней до окончания года действия Договора, при необходимости
4.	Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД со сторонними организациями	в течение срока действия Договора
5.	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД	в течение срока действия Договора
6.	Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по договорам со сторонними организациями	в течение срока действия Договора
7.	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в течение срока действия Договора
8.	Составление актов по авариям, порче личного имущества и по контролю качества коммунальных услуг с выездом на место	в течение срока действия Договора
9.	Принятие и рассмотрение заявлений о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг и работ, извещение о результатах рассмотрения	в течение 2х рабочих дней с даты получения

10.	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета	С 23 по 29 число текущего месяца
11.	Ввод приборов учета в эксплуатацию	до 1 числа следующего месяца
12.	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров	ежемесячно и на день прекращения Договора
13.	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате	ежемесячно
14.	Проведение весеннего и осеннего общего осмотра МКД. Согласование предложений по текущему ремонту с собственниками МКД	2 раза в год
15.	Подготовка смет на текущий ремонт и согласование их с собственниками	при необходимости
16.	Подготовка паспорта готовности МКД к зиме	1 раза в год
17.	Оформление платежных документов и доставка их собственникам и пользователям помещений	ежемесячно, до 10 числа следующего месяца
18.	Прием граждан по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	Пятница с 8.00 до 12.00
19.	Информирование собственников помещений о порядке управления домом	ежемесячно
20.	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан, снятием с регистрационного учета	Понедельник 16-19 Вторник 13.30 – 16.30 Четверг 14 – 16 Пятница 8.30 – 11.30
21.	Выдача справок о составе семьи, выписок из домовой книги	Понедельник 16-19 Вторник 13.30 – 16.30 Четверг 14 – 16 Пятница 8.30 – 11.30

22.	Диспетчерское обслуживание	24 часа в сутки
23.	Предоставление информации по порядку и сверке расчетов и производству начислений размеров платы с выдачей подтверждающих документов	Понедельник 16-19 Вторник 13.30 – 16.30 Четверг 14 – 16 Пятница 8.30 – 11.30
24.	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	ежегодно при подготовке годового отчета
25.	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме, и разъяснение условий Договора	при обращении в УО
26.	Решение вопросов пользования Общим имуществом	по решению общего собрания собственников
27.	Взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам управления МКД	в течение срока действия Договора
28.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении неплательщиков, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.	в течение срока действия Договора
29.	Ведение отдельного бухгалтерского учёта по домам. Составление баланса, сводной бухгалтерской и финансовой отчётности, годового отчета	в течение срока действия Договора
30.	Организация работ по оказанию дополнительных платных услуг в соответствии с Прейскурантом и в порядке, установленном УО	в течение срока действия Договора

Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

1. Характеристика многоквартирного дома

- а) Адрес многоквартирного дома _____;
- б) номер технического паспорта БТИ _____;
- в) серия, тип постройки _____;
- г) год постройки _____;
- д) этажность _____;
- е) количество квартир _____;
- ж) общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
- з) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- и) общая площадь жилых помещений, принадлежащих физическим лицам _____ кв.м;
- к) общая площадь нежилых помещений, принадлежащих юридическим лицам _____ кв.м;
- л) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества _____ кв.м.;
- м) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- н) год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) _____;
- о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____ кв. м;
- п) кадастровый номер земельного участка _____;
- р) сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов _____.

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством РФ.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории – границы которой определены на основании данных государственного учёта, с элементами озеленения и благоустройства;

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем:

по инженерным сетям электроснабжения – контактное соединение питающего кабеля в водно-распределительном устройстве МКД;

по инженерным сетям теплоснабжения – внешняя граница стены МКД;

по инженерным сетям холодного и горячего водоснабжения – внешняя граница стены МКД;

по инженерным сетям водоотведения – место соединения канализационного выпуска с наружной внутриквартальной канализационной сетью.

Состав общего имущества многоквартирного дома № ____ и характеристика его технического состояния

I. Состав общего имущества

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Лестницы.
3. Лифты и лифтовые шахты.
4. Технический подвал.
5. Технический этаж.
6. Крыша.
7. Ограждающие **несущие** конструкции (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты).
8. Ограждающие **не несущие** конструкции (окна и двери помещений общего пользования, парапеты, перила).
9. Системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
10. Система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков до первых приёмных колодцев на внутриквартальной канализационной сети, фасонных частей, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений внутриквартирной разводки от стояков, труб и воронок водосточных.
11. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, прочего оборудования расположенного на системе отопления.
12. Общедомовые приборы учёта электроэнергии, тепловой энергии, холодной и горячей воды.
13. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводно-распределительного устройства, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов от контактного соединения питающего кабеля в вводно-

распределительном устройстве до индивидуальных (квартирных) приборов учёта электрической энергии.

14. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании кадастрового учёта, с элементами озеленения и благоустройства, коллективными автостоянками, детскими и спортивными площадками.

II. Характеристика технического состояния общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество.	
Межквартирные лестничные площадки	Количество _____	
Лестницы	Количество лестничных маршей _____	
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтов _____ - лифтовых шахт _____ шт.	
Коридоры	Количество _____ шт.	
Технические этажи	Площадь _____ м ² Материал пола _____	ремонта, дефекты и объем работ по ремонту
Технические подвалы	Площадь _____ м ² Перечень инженерных коммуникаций: 1. система отопления; 2. ХВС;	

	<p>3. канализация;</p> <p>4. электроснаб.</p> <p>Перечень установленного инженерного оборудования:</p> <p>1. ВРУ;</p> <p>2. индивидуальные тепловые узлы;</p> <p>3. _____.</p>	
Кровля	<p>Вид кровли _____</p> <p>Материал кровли _____</p> <p>_____</p> <p>Площадь кровли _____ м²</p>	
Двери	<p>Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования</p> <p>шт. из них:</p> <p>- деревянных _____ шт.;</p> <p>- металлических _____ шт.</p>	
Окна	<p>Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования _____</p>	
Водосточные трубы	<p>Количество _____ м Количество водосточных воронок _____ шт.</p>	
Светильники в местах общего пользования	<p>Количество _____ шт.</p>	
Сети теплоснабжения	<p>Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении:</p> <p>1. 15 мм _____ м</p> <p>2. 20 мм _____ м</p> <p>3. 25 мм _____ м</p> <p>4. 32 мм _____ м</p>	

	5. 40 мм _____м 6. 50 мм _____м 7. 80 мм _____м	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек _____шт. - вентилей _____шт. - кранов _____шт.	
Обогревающие элементы (радиаторы)	Количество радиаторов ___ шт. Количество секций ___шт.	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 15 мм ___ м, 2. 20 мм ___ м, 3. 25 мм ___ м. 4. 32 мм _____м 5. 40 мм. _____м 6. 50 мм. _____м 7. 80 мм _____м 8. 100 мм _____м	
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 15 ___ мм 2. 20___м 3. 25 мм ___ м. 4. 32 мм _____м 5. 40 мм. _____м 6. 50 мм. _____м 7. 80 мм _____м 8. 100 мм _____м	
Задвижки, вентили, краны на	Количество:	

системах водоснабжения	- задвижек _____ шт.; - вентилях _____ шт. - кранов _____ шт.	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1.100 мм _____ м 2.50 мм _____ м	
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	Указать по видам: ОПУ тепловой энергии, ГВС ОПУ холодной воды ОПУ электроэнергии	
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка _____ м ² , в том числе: - застройка _____ м ² - асфальт _____ м ² - грунт _____ м ² - газон _____ м ²	
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____ ; Ограждения _____ м Скамейки _____ шт. Столы _____ шт.	
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	

Реестр собственников помещений

№ п/п	ФИО собственника жилого помещения	№ кварти ры	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности	Общая площадь кв.м.	Подпись собственника

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Обработка персональных данных собственников, членов семьи собственников помещений, лиц, проживающих в помещениях на условиях договора найма, а также иных лиц, зарегистрированных или проживающих в вышеуказанных помещениях, осуществляется Управляющей организацией в целях исполнения обязательств по Договору, включающих в себя функции 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,
- ведением документов паспортного стола, в том числе с выдачей справок, выписок из домовой книги и т.п.
- взысканием задолженности по оплате коммунальных услуг в судебном порядке.

2. Подписанием настоящего Договора собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., паспортные данные, дата и место рождения, адрес регистрации и адрес фактического проживания, сведения о занимаемом помещении(площадь, основания пользования), контактный номер телефона и иные данные, предоставленные собственником) Управляющей организации в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. Согласие от лиц, не являющихся собственниками помещений, считается полученным со дня заполнения такими лицами согласия на обработку персональных данных (по форме, указанной в настоящем приложении). Согласие от собственников помещений также может быть получено путем заполнения ими данного согласия.

4. Управляющая организация вправе в целях исполнения настоящего Договора поручить третьим лицам подготовку и распечатку платежных документов, предоставляя им необходимые для исполнения поручения персональные данные лиц, указанных в п.1 настоящего приложения.

5. В случае принятия собственниками многоквартирного дома решения о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающей организации, а также в случае уступки в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг, управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные лиц, указанных в п.1 настоящего приложения.

СОГЛАСИЕ

субъекта персональных данных на обработку своих персональных данных

Настоящее согласие оформляется в соответствии с требованиями ст. 9 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. N152 - ФЗ «О персональных данных».

ФИО (полностью) _____

Адрес: _____

Паспорт или иной документ, удостоверяющий личность (номер документа, сведения о дате выдачи _____ и _____ органе, _____ выдавшем _____ документ): _____

Настоящим предоставляю согласие МУП ЖКХ «Краснообск» на обработку своих персональных данных, (фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, сведения о жилом помещении, сведения о начислениях и оплатах по услугам, сведения о количестве проживающих и собственников жилого помещения, контактные номера телефонов, иных предоставленных мною персональных данных) с целью обеспечения мне возможности начисления платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, возможности предоставления платежных документов, возможности внесения платы за вышеуказанные услуги и работы, ведением досудебной и судебной работы, предоставления справок о составе семьи, выписок из домовой книги, выписок из лицевого счета.

Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется согласно ст. 3 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. N152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов).

Распространение (передача) персональных данных может производиться между МУП ЖКХ «Краснообск» и организациями, имеющими право на прием наличных денежных средств от физических лиц в целях исполнения заключенных ими соглашений и договоров, между МУП ЖКХ «Краснообск» и Советом многоквартирного дома при проведении совместных мероприятий по

управлению, проведению работ по содержанию и ремонту МКД, а также в случае принятия собственниками многоквартирного дома решения о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающей организации либо в случае уступки в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг.

Настоящее СОГЛАСИЕ действует на срок моего проживания в жилом помещении по вышеуказанному адресу. Мне известно, что настоящее СОГЛАСИЕ на обработку персональных данных может быть мною отозвано путем направления письменных заявлений по адресу: МУП ЖКХ «Краснообск», Адрес: 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, зд.25 .

Дата: « _ » _____ 20__ г.

_____ (личная подпись

либо подпись законного представителя)