ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Энгельс «05» марта 2019 года

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол № 2 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Энгельс, проспект Химиков, д. 3Г, проводимого в форме очно-заочного голосования от «05» марта 2019 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», и Общество с ограниченной ответственностью «КРОНВЕРК РИЭЛТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Куликова Романа Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», в интересах собственников помещений многоэтажного жилого дома по адресу: Саратовская область, город Энгельс, проспект Химиков, д. 3Г, именуемых в дальнейшим «Собственники» либо «Собственник», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях согласованных с Собственниками, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

– Жилищного кодекса;

– Гражданского кодекса;

– Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

– постановления Правительства от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

– постановления Правительства от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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» (далее – Правила содержания общего имущества);

– постановления Правительства от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

– постановления Правительства от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

– иных нормативно-правовых документов.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

1.3. Настоящий договор является договором смешанного вида, т.е. включает в себя элементы разных видов договоров, в связи с чем к нему применяется особый правовой режим.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в доме.

2.2. Управляющая организация в соответствии с условиями настоящего Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в технической документации на многоквартирный дом.
2.4. Характеристика дома на момент заключения Договора:
а) адрес многоквартирного дома: Российская Федерация, Саратовская область, Энгельсский муниципальный район Саратовской области, муниципальное образование город Энгельс Энгельсского муниципального района Саратовской области город Энгельс, проспект Химиков, д. 3г;
а) этажность 10+тех. эт.;
б) количество квартир: 78;
в) общая площадь дома 6330,2кв.м;
г) общая площадь жилых помещений 4335,4 кв.м.
д) площадь земельного участка, застроенного жилым домом 2983 кв.м.;
е) адрес и кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом: кадастровый номер 64:50:021508:576, по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, проспект Химиков, д. 3 г.
2.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является:
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:
3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
3.1.2. Оказывать услуги надлежащего качества по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в доме.
3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах», утвержденными Правительством РФ (Постановление № 354 от 06.05.2011г.), надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:
а) холодное и горячее водоснабжение;
б) водоотведение;
в) электроснабжение;
г) отопление (теплоснабжение);
д) газоснабжение.

Подробный перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию жилого помещения указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.
3.1.4. Работы, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

Неиспользование Собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

3.1.5. Принимать плату за содержание жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги, и иные платежи от Собственников в соответствии с законодательством РФ.

3.1.6. Истребовать задолженность с Собственников помещений и его арендаторов (нанимателей), не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в настоящем Договоре, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.8. Вести и хранить документацию, полученную от Заказчика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление документации, указанной в настоящем пункте, возмещаются Собственниками за счет денежных средств на содержание общего имущества. В случае значительных расходов на восстановление такой документации данные расходы согласовываются на общем собрании Собственников.

3.1.9. Рассматривать заявления, жалобы, претензии, Собственников на качество предоставления услуг, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления (жалобы, претензии, требования) информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

Иные обращения Собственников, за исключением поименованных в настоящем пункте, рассматриваются в срок, не превышающий 30 дней, за исключением случаев, установленных действующим законодательством РФ.

3.1.10. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течении одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации, по усмотрению Управляющей организации, на информационных стендах дома либо размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения, а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

3.1.13. В течение действия указанных в актах выполненных работ гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.14. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.15. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы

(квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

Выдавать Собственникам платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.16. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийной службы путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах дома.

3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

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

3.1.19. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу дома или помещению Собственников.

В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3.1.20. Не распространять конфиденциальную информацию персональные данные, касающиеся Собственников (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственников помещения или наличия иного законного основания.

3.1.21. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников дома без соответствующих решений правления дома (общего собрания) собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, выступать инициатором общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также проводить работу по подготовке, проведению собраний и подведению итогов в соответствии с действующим законодательством.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленным Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.13., п. 4.14. настоящего Договора.

3.2.3. 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, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

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

3.2.4. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.5. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.6. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.7. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.8. По заявке Собственника осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг).

3.2.9. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.10. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.9 настоящего Договора Управляющая организация вправе поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.11. 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, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в разделе 9 настоящего Договора.

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

3.2.13. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающими с ним лицами, а также проживающими третьими лицами 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, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

3.2.14. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.15. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.16. Управляющая организация вправе реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.06 г., Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.11 г., Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.06 г. и требования иных нормативных документов, а также условия настоящего договора.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные в соответствии с законодательством.

3.3.2.1. С даты, когда помещение считается принятым Собственником, вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.
3.3.2.2. Право собственности на помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основаниях, предусмотренных действующим законодательством.
3.3.2.3. Одновременно с правом собственности на помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.
3.3.2.4. С момента передачи помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям общего имущества, пользоваться инфраструктурой многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.
3.3.2.5. При неиспользовании помещения в доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
3.3.3. Соблюдать следующие требования:
а) не производить перенос инженерных сетей;
б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления,
в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, без согласования с Управляющей организацией;
г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационными пути и помещения общего пользования;
ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 9.00;
и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройство и перепланировке помещения;
к) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
л) 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.
3.3.4. Представлять Управляющей организации в течении трех рабочих дней сведения:
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственниками полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении , включая временно проживающих;
- о смене Собственника, об изменении формы собственности на помещение (частная, государственная, муниципальная), в том числе о приватизации помещения (квартиры);

- о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий, дате окончания работ;
- Собственники нежилых помещений обязаны предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных необходимых работ, требующих доступа в помещение.
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

В случае не проживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации он сообщает о факте своего временного отсутствия в Управляющую организацию в порядке и сроки, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.11г.

Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальными приборами учета соответствующих коммунальных ресурсов, пользуются временно проживающие потребители (фактически проживающие более 5 дней подряд) Собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей направить в Управляющую организацию заявление, которое содержит фамилию, имя и отчество Собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении.

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

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации сведения о показаниях индивидуальных приборов учета согласно графику приема показаний, утвержденного Управляющей организацией. Разъяснения о способах предоставления сведений выдаются Управляющей организацией.

3.3.7. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей организации для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством.

3.3.8. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей организации для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством.

3.3.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

3.3.10. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая организация без согласования с Собственником вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в виде отдельной строки платежного документа, выставляемой Собственнику в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.3.11. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.12. В случае, если по вине Собственника был причинен ущерб общему имуществу в многоквартирном доме и Управляющая организация выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, Собственник обязан возместить затраты по устранению ущерба.

3.3.13. До вселения и (или) эксплуатации в принадлежащие им жилые и не жилые помещения нести расходы на содержание данных помещений и общего имущества в многоквартирном доме, а так же расходы на оплату услуг отопления.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.
3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.
3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
3.4.5. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

4.ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора устанавливается в размере:
- платы за содержание жилого помещения, включающей в себя работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора;
- стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 4.3. настоящего Договора
- стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяемой в порядке, установленном в п. 4.4 настоящего договора.
4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент подписания настоящего Договора устанавливается в зависимости от цены Договора в размере 20,08 рублей в месяц за один кв.м. общей площади помещения(й), определен Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1) и действует в пределах срока, установленного п. 7.1 настоящего Договора.

Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок 1 (один) год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

За работы по капитальному ремонту общего имущества, за вывоз твердых и жидких бытовых отходов, за обслуживание лифтового хозяйства, вентканалов, пожарной системы безопасности, домофонов, общих газопроводов Управляющая организация вправе выставлять отдельные счета либо, при расчетах по единому платежному документу, выделять данные платежи отдельными строками.
4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, в порядке, установленном Правительством РФ (Постановление № 354 от 06.05.2011г.).

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством, в порядке, установленном федеральным законом.
4.5. Плата за содержание общего имущества и плата за коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.
4.6. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются реквизиты Управляющей организации.
4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение (вывоз мусора и отопление).
4.8. В случае если, Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели 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.
4.9. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели 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.
4.10. С момента истечения срока оплаты до момента погашения собственником суммы не доплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).
4.11. 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 (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.
4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.
4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в доме, скорость этих работ уменьшается в соотношении с Правилами содержания общего имущества в доме, утвержденными Правительством РФ.
4.14. Капитальный ремонт общего имущества в доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания Собственников помещений в доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
4.15. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.
4.16. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного

(общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ И ПОСЛЕДСТВИЯ НЕДОПУСКА

5.1. Собственник обязан:

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

5.2. Доступ в помещение в случае, предусмотренном абзацем 1 п. 5.1 и п. 3.3.6 настоящего договора, предоставляется в сроки, указанные в направляемом Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения/ проведения проверки индивидуальных приборов учета и достоверности представляемых показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта.

Управляющая организация уведомляет Собственника одним из способов, предусмотренных п. 8.1. настоящего договора, по выбору Управляющей организации.

5.3. В целях обеспечения доступа Управляющая организация доводит до сведения Собственника следующую информацию: дату и время проведения работ/проверки индивидуальных приборов учета, номер телефона для согласования предоставления доступа.

5.4. 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 5 (пяти) календарных дней с момента направления ему уведомления.

В случае если, указанное в настоящем пункте уведомление не было направлено Собственником в Управляющую организацию, последняя вправе составить акт о недопуске в помещение.

5.5. С момента составления акта не допуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если: в период действия настоящего договора произошли изменения в действующим законодательстве, сделавшие невозможным выполнение обязательств по договору:

невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событии чрезвычайного Характера.

6.3. Управляющая организация отвечает за ущерб, причиненный Собственникам, своими виновными действиями.

6.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, Заказчика.

Собственники, Заказчик не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.5. Собственники несут ответственность за причинение вреда третьим лицам, в том числе, если в период их отсутствия не было доступа в его помещение для устранения аварийной ситуации.

6.6. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за, предусмотренную законодательством РФ:

6.6.1. Все последствия, возникшие по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

6.6.2. 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;

6.6.3. 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.
6.6.4. 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.
6.7. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник, при наличии составленных в установленном законодательством порядке актов ненадлежащего качества услуг (работ), вправе потребовать от Управляющей организации осуществления перерасчета стоимости оказанных ненадлежащим образом услуг (выполненных работ) и (или) выплаты штрафов в соответствии с действующим законодательством.
6.8. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.
6.9. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (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.
6.10. 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.
6.11. 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.
6.12. 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.

Невыполнение Собственником требований, установленным подпунктом «в» пункта 3.3.3 настоящего Договора признается несанкционированным вмешательством в работу прибора учета.
6.13. Не допуск Собственником помещения представителей Управляющей организации, при проведении ими плановых (внеплановых) проверок приборов учета, к находящимся в помещении индивидуальным приборам учета для установки контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, признается не допуском к прибору учета.
6.14. Собственник, передавший помещение по договорам социально 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.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Срок действия данного Договора не более 1 (одного) года с момента подписания.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.
7.3. Договор, может быть расторгнут по инициативе общего собрания Собственников, либо Управляющей организации с обязательным уведомлением не позднее, чем за 2 месяца.
7.4. 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 та тех же условиях, какие были предусмотрены данным договором.
7.5. Договор, может быть расторгнут по соглашению сторон.

8. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕННИКОВ

8.1. Если иное прямо не предусмотрено действующим законодательством либо положениями настоящего договора, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- путём вручения собственнику под расписку;
- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- включения текста уведомления в платёжный документ для внесения платы за жилое помещение за коммунальные услуги;
- передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;
- телефонного звонка с записью разговора;
- сообщения по электронной почте;
- через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;
- отправки СМС по контактному номеру телефона;
- размещения объявлений в подъездах дома на информационных досках

8.2. Уведомление способом направления по почте заказного письма (с уведомлением о вручении) направляется по месту жительства (регистрации) собственника, а при отсутствии сведений о месте регистрации – по месту нахождения имущества собственника.
8.3. Риск неполучения собственником уведомления несёт сам собственник.
8.4. В случае направления собственнику уведомления почтовым отправлением собственник считается уведомленным, если к исполнителю коммунальных услуг возвратился конверт по причине истечения срока хранения.
8.5. В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомлению подлежит одно из них по выбору управляющей организации. При получении уведомления одним из собственником на него возлагается обязанность по оповещению другого сособственника.
8.6. Собственник обязан самостоятельно отслеживать и знакомиться с информацией и уведомлениями Управляющей организации, размещаемыми на информационных досках, в том числе за объявлениями о предстоящих проверках состояния ИПУ и правильности передачи показаний, а также о причинах приостановления коммунальных услуг, предусмотренных п.п. б п. 3.2.5. настоящего договора.
8.6. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) Собственника, последний обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить Управляющую организацию о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные по старым реквизитам до поступления уведомлений об их изменении, составленные и отправленные по ним документы и уведомления в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.
8.7. Стороны пришли к соглашению, что в отношении споров о причинении управляющей организацией вреда собственнику (его имущества), а также споров, возникающих из оснований, определенных в п. 3.2.9. настоящего договора, обязательно соблюдение претензионного порядка.
8.8. Направляемая Собственником претензия должна содержать документы, обосновывающие требования собственника (акт о залитии, причинении вреда; фото- и видеоматериалы и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии); расчёт суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

8.9. Претензии, предусмотренные п. 8.7. настоящего договора, должны быть направлены заказным письмо с уведомлением либо вручены под расписку о получении. При этом к претензиям направляемые Управляющей организацией Собственнику применяются положения п. 8.2.- 8.5. настоящего договора.
8.10. Претензия подлежит рассмотрению в течение 20 дней, по истечении которых сторона, направившая претензию, вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав и интересов.
8.11. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.
8.12. Заявления (жалобы, претензии, требования) о некачественном предоставлении услуг, направляются Собственниками в Управляющую организацию в порядке, установленном в п. 8.9. настоящего договора. Управляющая организация рассматривает заявления (жалобы, претензии, требования) о некачественном предоставлении услуг и в срок не позднее 10 дней направляет Собственнику ответ в порядке, установленном в п. 8.9. настоящего договора.
8.13. Иные обращения Собственников, за исключением поименованных в настоящем пункте, рассматриваются в срок, не превышающий 30 дней, за исключением случаев, установленных действующим законодательством РФ.
8.14. При неразрешении споров и разногласий, возникших при исполнении настоящего договора, а также при соблюдении претензионного порядка урегулирования, собственник имеет право обратиться в суд, согласно установленной договорной подсудности, а именно: по месту нахождения Управляющей организации.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Сторона либо Собственник, не исполнившие или ненадлежащим образом исполнившие обязательства в соответствии с настоящим Договором, несут ответственность, если не докажут, 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 либо Собственников помещений, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон либо Собственников 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.
9.2. 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.
9.3. 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.

10. ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

10.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников, Пользователей, а также иных лиц, приобретающих помещения в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.
10.2. Управляющей организацией 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.

В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Управляющая организация самостоятельно получает согласие субъекта персональных данных на их обработку.

10.3. Под возможностью передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати

квитанций, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организациоей обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

10.4. Стороны обязуются соблюдать режим конфиденциальности в отношении персональных данных Собственников помещений, а равно иных физических лиц, проживающих в помещениях, ставших им известными при исполнении настоящего Договора.

10.5. При обработке персональных данных Управляющая организация обеспечивает их безопасность комплексом организационных и технических мер в необходимых для достижения указанной цели объемах.

10.6. Персональные данные подлежат уничтожению по достижении целей обработки.

10.7. Режим конфиденциальности в отношении настоящего Договора действует в течение 3 лет с момента его прекращения.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Стороны обязаны принять все меры по разрешению споров и разногласий по исполнению настоящего Договора путем переговоров.

11.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они разрешаются в судебном порядке.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух, экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

11.4. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

11.5. При заключении настоящего договора Заказчик передает Управляющей организации сведения о Собственниках, которым переданы помещения в соответствии с действующим законодательством, а также техническую документацию на жилой дом, указанный в п. 2.4 настоящего Договора, а также на оборудование, входящее в его состав, которое в соответствии со ст. 36 ЖК РФ является общим имуществом многоквартирного дома.

11.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

11.6.1. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию жилого помещения (Приложение№1);

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация	**Собственники**
ООО «КРОНВЕРК РИЭЛТ»	_____
410028, г. Саратов, ул. Мичурина, д.107	_____
ИНН 6450084611 КПП 645001001	_____
ОГРН 1146450007120	_____
р\с 40702810756000004517	_____
ПОВОЛЖСКИЙ БАНК СБЕРБАНКА РФ	_____
Г. САМАРА	_____
БИК 043601607	_____
к\с 30101810200000000607	_____
Директор	
_____Р.В. Куликов	_____/_____/
м.п.	м.п.

Приложение N
к договс
управлен
многоквартирн
дом

Жилой дом по адресу: г. Энгельс, пр. Химиков, 3Г **4 335,4** **кв.м.**

Обязательные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата, (рублей)	Стоимость на 1 кв.м общей площади, (рублей в месяц)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов			
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов		**145,03**	**0,003**
- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	2 раза в год	145,03	0,003
- 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;			
- поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными 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;			
- определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.			
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами		**1 682,65**	**0,03**
- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	1 раз в год	1 682,65	0,03
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, 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 и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.			
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов		**578,25**	**0,01**
- 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, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год	578,25	0,01
- 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 и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;			

- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней			
- выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;			
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.			
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов		**356,22**	**0,01**
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год	356,22	0,01
- 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, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного ж/б настила;			
- выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;			
- выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;			
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);			
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов	**нет**	**0,00**	**0,00**
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	**нет**	**0,00**	**0,00**
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов		**17 760,84**	**0,34**
проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год	1 409,12	0,03
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;			
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;			
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест			

опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;			
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;			
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;			
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;			
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	4 раза в год	14 669,07	0,28
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;			
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	по мере необходимости	1 682,65	0,03
проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;			
проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;			
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;			
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	**нет**	**0,00**	**0,00**
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:		**578,25**	**0,01**
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год	578,25	0,01
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);			
- 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);			
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	**нет**	**0,00**	**0,00**
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год	**1 040,06**	**0,02**
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему	2 раза в год	**291,22**	**0,01**

имуществу в многоквартирном доме:			
- проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);			
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		**13 776,89**	**0,26**
- 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;	1 раз в год	13 776,89	0,26
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	**нет**	**0,00**	**0,00**
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:		**7 515,95**	**0,14**
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	2 раза в год	7 515,95	0,14
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;			
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;			
- 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;			
- проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;			
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;			
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;			
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;			
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:	**нет**	**0,00**	**0,00**
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	**нет**	**0,00**	**0,00**
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:		**77 083,86**	**1,48**
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	ежемесячно	77 083,86	1,48

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	по мере необходимости		
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по мере необходимости		
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости		
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере необходимости		
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по мере необходимости		
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;			
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;			
- очистка и промывка водонапорных баков;			
- проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;			
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.			
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:		**57 934,80**	**1,11**
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год	57 934,80	1,11
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);			
- удаление воздуха из системы отопления;			
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.			
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:		**34 451,35**	**0,66**
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	2 раза в год	34 451,35	0,66
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;			
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	по мере необходимости		
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охраной сигнализации.			
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:		**10 438,59**	**0,20**
- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;	**по мере необходимости**	10 438,59	0,20
- организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;			

- при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.			
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		**188 329,78**	**3,62**
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	**по мере необходимости**	188 329,78	3,62
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);			
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);			
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.			
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме			
23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		**150 902,69**	**2,91**
- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	2 раза в неделю	146 503,67	2,82
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	2 раза в год	1 712,77	0,03
- мытье окон;	2 раза в год	856,76	0,02
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);			
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.	1 раз в год	1 829,49	0,04
24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:		**136 260,35**	**2,63**
- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	1 раз в день - при снегопаде, 1 раз в три дня - без снегопада	113 173,93	2,18
- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;			
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);			
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	1 раз в неделю	1 475,20	0,03
- очистка придомовой территории от наледи и льда;	4 раза в год	15 527,79	0,30
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	ежедневно	6 083,43	0,12
25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		**124 437,91**	**2,39**
- подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в два дня	111 707,19	2,15
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;	1 раз в неделю	563,87	0,01
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	ежедневно	12 166,85	0,23
- уборка и выкашивание газонов;		0,00	0,00
- прочистка ливневой канализации;			
26. Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке жидких бытовых отходов:	**нет**	**0,00**	**0,00**

26 (1). Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов:	**нет**	**0,00**	0,00
27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	по договору с подрядной организацией	**0,00**	**0,00**
28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	**постоянно**	**54 554,25**	**1,05**
29. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома	**нет**	**0,00**	**0,00**
30. Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.	**нет**	**0,00**	**0,00**
ВСЕГО		**878 118,94**	**16,88**

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества жилого дома в год руб. (без ОДН)	**878 118,94**
Стоимость на 1 кв. м в месяц, руб. (без ОДН)	**16,88**

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общедомового имущества в многоквартирном доме (ОДН), руб на 1 кв.м.	**3,20**

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества жилого дома в год руб.	**1 044 598,30**
Стоимость на 1 кв. м в месяц, руб.	**20,08**