

Договор управления многоквартирным домом № _____

г.Калязин

« ____ » _____ 20 ____ г.

_____ (ФИО)

являющейся на основании _____
(правоустанавливающий документ о праве собственности на жилое помещение)
собственником жилого помещения, расположенного по адресу: ул. _____, д. _____, кв. _____, общей площадью _____ кв.м.

_____ (наименование юридического лица, № Свидетельства о государственной регистрации)

являющийся на основании _____
(правоустанавливающий документ о праве собственности на жилое помещение)
собственником или владельцем по иным законным основаниям, предоставляющее гражданам в социальный найм или найм жилого помещения, расположенного по адресу: _____, общей площадью _____ кв.м.
в лице _____, действующего на основании _____,
(ФИО представителя)
именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений**,

а также _____
(ФИО или наименование юридического лица, № Свидетельства о государственной регистрации)

являющийся на основании _____
(правоустанавливающий документ о праве собственности на нежилое помещение)
собственником или владельцем по иным законным основаниям, нежилого помещения, расположенного по адресу: _____, общей площадью _____ кв.м.
в лице _____, действующего на основании _____,
(ФИО представителя юридического лица)

именуемые в дальнейшем **Собственники нежилых помещений**, и именуемые все вместе **Заказчики**, с одной стороны, и **ООО УК «Горжилфонд»**, в лице директора Дуденкова В.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Настоящий договор заключен с целью Управления многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. _____, д. _____ (далее – многоквартирный дом).

Условия настоящего договора утверждены внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, протокол № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

1.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими нормативными правовыми актами жилищного законодательства.

1.3. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – **Общее имущество**) приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

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

1.5. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков и пользователей помещений.

1.6. Пользователями помещениями признаются: Собственники жилых помещений - граждане и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, Собственники нежилых помещений и лица, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования, пользующиеся помещениями.

1.7. В целях настоящего договора применяются следующие понятия:

- Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм именуются – **Наймодатели**;

- Собственники нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам, именуются – **Арендодатели**;

- лица, пользующиеся помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования) именуется – **арендаторами**;

- общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ, именуется – **Общее собрание собственников**.

1.8. Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей.

1.9. Отношения Управляющей организации с Собственниками нежилых помещений по настоящему договору строятся следующим образом:

1.9.1. Если нежилое помещение находится во владении одного лица (в собственности или в хозяйственном ведении, или в оперативном управлении), то на такое лицо распространяются в полном объеме все положения настоящего договора, устанавливающие обязанности и ответственность для Собственников нежилых помещений.

1.9.2. Собственники нежилых помещений – Арендодатели не несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг в случаях, если соответствующие обязательства по договорам аренды принадлежащих им нежилых помещений возложены на арендаторов и оформлены в соответствии с законом (договор аренды, безвозмездного пользования). В указанном случае Управляющая организация самостоятельно заключает с арендаторами таких помещений договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

1.10. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания сторонами и действует до «___» _____ 20___ г. Настоящий договор считается подписанным со Стороны Заказчиков, если его подписали Заказчики, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме. 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 настоящим Договором и Соглашением об изменении условий договора, принятом на общем собрании собственников жилья дома.

1.11. Отдельные условия настоящего договора, а именно:

- перечень работ по ремонту Общего имущества;
- стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту Общего имущества;
- размеры платы за содержание и ремонт помещений для Заказчиков и нанимателей и за коммунальные услуги для пользователей;
- порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги;
- виды применяемых в расчетах с гражданами платежных документов;
- лица, уполномоченные Собственниками помещений осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору устанавливаются:
- на первый год действия настоящего договора – приложением № 7 к настоящему договору;
- на последующие периоды - путем ежегодного пересмотра условий, указанных в приложении № 7 к настоящему договору, Общим собранием собственников и Управляющей организацией.

1.12. Пересмотренные условия, указанные в п.1.11 настоящего договора, оформляются ежегодно утверждаемым Общим собранием собственников и Управляющей организацией соглашением о таких условиях по форме, установленной приложением № 8 к настоящему договору, которое вступает в силу с даты, определенной данным соглашением. Подписание указанного Соглашения со стороны Заказчиков каждым из них не требуется.

Для каждого из Заказчиков – Наймодателей и Собственников нежилых помещений, а также остальных Заказчиков, по их требованию, пересмотренные условия, указанные в п.1.11 настоящего договора оформляются путем составления соглашений, подписываемых Управляющей организацией и каждым указанным Заказчиком, определяющих изменение условий и объемов обязательств Сторон по настоящему договору соответственно таких обязательств Заказчика, подписывающего соглашение.

В целях настоящего договора указанные в настоящем пункте соглашения именуется – **Соглашения об изменении условий договора**.

1.13. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении №9 к Договору.

О целях обработки персональных данных, их перечне, а также о наименовании и адресе лица, осуществляющего обработку персональных данных по поручению Управляющей организации в соответствии с Приложением №9 к Договору доводится до сведения потребителей путём указания сведений в платежном документе в срок представления потребителю первого платежного документа для внесения платы по Договору, в т.ч. после даты заключения Управляющей организацией договора, содержащего поручение на обработку персональных данных.

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

1.15. На весь период действия Договора собственники помещений многоквартирного дома утверждают ООО УК «Горжилфонд» лицом, уполномоченным от имени собственников помещений многоквартирного дома заключать договора об использовании общего имущества многоквартирного дома и наделяют его полномочиями к заключению указанных договоров.

1.16. Договора об использовании общего имущества многоквартирного дома заключаются на следующих условиях – соответствие заключаемых договоров действующему законодательству.

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, установленные нормами жилищного кодекса и принятыми в соответствии с ним правовыми актами и положениями настоящего договора.

2.2. Собственники жилых и нежилых помещений – пользователи помещений обязаны:

2.2.1. Извещать Управляющую организацию через расчетный центр МУП «Коммуналбыт», находящийся по адресу Шорина, 18, в течение 10 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более ____ дней.

2.2.2. При не использовании помещений в многоквартирном доме или в случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ к помещениям (жилым, нежилым) на случай проведения аварийных работ.

2.2.3. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.2.4. Вносить плату за содержание и текущий ремонт, и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные нормативными актами и настоящим договором.

2.2.5. Использовать жилое (нежилое) помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.2.6. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

2.2.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Заказчикам имущества и оборудования, находящегося внутри жилого (нежилого) помещения, не относящегося к Общему имуществу.

2.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализации.

2.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

2.2.10. В случае приобретения электроприборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в жилое (нежилое) помещение.

2.2.11. Проводить какие-либо ремонтные работы в жилом (нежилом) помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

2.2.12. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.2.13. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по телефону указанному в платежных документах и (или) на информационных стендах многоквартирного дома.

2.2.14. Допускать в жилое (нежилое) помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

2.2.15. Не передавать предусмотренные п. 1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора.

2.2.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

2.3. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 15 дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке предоставления им коммунальных услуг, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, коммерческого найма, поднайма, аренды в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.3.2. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, коммерческого найма, поднайма, а

также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 с даты заключения настоящего договора.

Сведения об арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между Арендодателем и арендатором относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных с Исполнением Заказчиком условий настоящего договора.

2.3.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 10 дней с даты произошедших изменений.

2.3.4. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения. Указанные в настоящем пункте решения должны приниматься Наймодателями с учетом соблюдения возможности для Управляющей организации исполнить условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора.

2.3.5. При принятии решений об установлении для нанимателей размеров платы за содержание и ремонт помещений меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим договором, согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 15 дней с даты принятия такого решения

2.3.6. На период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с порядком, установленным п.4.2-4.4 настоящего договора, а в случае невозможности соблюсти такой порядок, согласовать с Управляющей организацией иной порядок в любой период действия настоящего договора.

2.4. Заказчики обязаны:

2.4.1. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями пп.7.1 и 7.2 настоящего договора.

2.4.2. При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам согласовать с Управляющей организацией порядок ее участия в решении вопросов пользования Общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном Общим собранием собственников.

2.4.3. Принимать отдельные объекты в состав Общего имущества в соответствии с действующим законодательством в пригодном и безопасном для использования состоянии.

2.5. Управляющая организация обязана:

2.5.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок с «__» _____ 20__ г.

2.5.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложениях № 2, 3(исключено), 4, 7 к настоящему договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего договора.

2.5.3. По заявкам пользователей помещений оказывать услуги и выполнять работы, приведенные в Приложении №6 к настоящему договору, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.5.4. Управляющая организация предоставляет потребителям (собственникам и пользователям помещений) с учетом степени благоустройства многоквартирного дома следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение путем заключения Управляющей организацией от имени потребителей (собственников и пользователей помещений), по их поручению, в их интересах и за счет их средств договоров с ресурсоснабжающими организациями. Условия предоставления коммунальных услуг определяются действующим законодательством.

2.5.5. Информировать в СМИ (газета «Вперед») или на информационных стендах или на дверях подъездов многоквартирного дома или на официальном сайте Управляющей организации пользователей помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений коммунальные услуги, не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений в ином размере. Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также Соглашения к нему опубликовывать на официальном сайте Управляющей организации.

2.5.6. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору. Форма такого акта приведена в Приложении № 5 к настоящему договору.

2.5.7. Представлять отчеты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п. 7.2. настоящего договора.

2.5.8. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, согласовать письменно с лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией настоящего договора, замену невыполненных работ другими, а при не достижении такого согласия, уведомить пользователей помещений о причинах невыполнения работ, не оказания услуг путем размещения необходимой информации на информационных стендах или на

дверях подъездов многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). В установленных действующим законодательством и настоящим договором случаях - произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном настоящим договором.

2.5.9. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и (или) размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.

2.5.10. Согласовать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальных квартирах и индивидуальных приборов учета по заявлению Заказчиков, нанимателей жилых помещений и арендаторов или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору.

2.5.11. Без разрешения Собственников помещений, оформленного в виде решения Общего собрания, не устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов.

2.5.12. Уведомлять об условиях настоящего договора Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.1.2. При причинении имуществу Заказчиков или пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием причин и фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.1.5. Собственником жилого (нежилого) помещения и наниматели помещений имеют право заключать от своего имени договора с предприятиями, производящими коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение на поставку им коммунальных услуг.

3.1.6. Заказчики не вправе:

3.1.6.1. переоборудовать инженерные системы и оборудование, относящееся к общему имуществу.

3.1.6.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.1.6.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.1.6.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.1.6.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.1.6.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

3.1.6.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или пользователей помещений.

3.2.4. При нарушении Заказчиками и нанимателями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений, установленных п.4.4.7 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2.3 настоящего договора.

3.2.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

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

3.2.7. Принимать меры по взысканию задолженности Заказчиков по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и прочие услуги.

3.2.8. Представлять интересы Заказчиков по защите прав, связанных с обеспечением жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.9. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных услуг до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определяется в соответствии с условиями, установленными п.п. 1.11 и 1.12 настоящего договора, на период не менее 1 года, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых ежемесячно в течение указанного периода, и может быть увеличена в течение периода выполнения таких работ, услуг только при принятии Заказчиками решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту Общего имущества.

4.1.3. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

4.1.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг для граждан-пользователей помещений определяется из расчета соответствующих размеров платы исходя из цен и тарифов на услуги с учетом применяемых к ним скидок, связанных с мерами социальной защиты граждан, предусмотренных нормами действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления.

4.1.5. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимость коммунальных услуг, может корректироваться в связи с порядком пересчета такой стоимости, установленным настоящим договором и действующим законодательством.

4.1.6. Пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Заказчиков и нанимателей при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ.

4.1.7. Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества производится путем внесения Наймодателями и пользователями жилых помещений в порядке, установленном п.4.4. настоящего договора, платы за содержание и ремонт жилых помещений, и Собственниками нежилых помещений – платы за содержание и ремонт Общего имущества. И та, и другая плата вместе именуется в настоящем договоре **платой за содержание и ремонт помещений**.

4.1.8. Оплата коммунальных услуг производится путем внесения потребителями (собственниками и пользователями помещений) платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям в соответствии с условиями заключенных договоров. Плата за коммунальные услуги не является выручкой для Управляющей организации.

4.1.9. Управляющая организация самостоятельно решает вопросы, связанные с получением бюджетных средств на компенсацию ей разницы, возникающей в связи с реализацией работ, услуг по договору по стоимости, установленной договором, и стоимостью, формирующейся в соответствии с порядком, определенном в п.4.1.4 настоящего договора.

4.1.10. Стоимость и порядок оплаты услуг или работ Управляющей организации, исходящих из условий, установленных п.2.4.2 настоящего договора определяются указанными в таком пункте соглашениями.

4.1.11. Стоимость работ, услуг Управляющей организации, указанных в п.2.5.3 настоящего договора не включается в цену договора управления. Такие работы, услуги оплачиваются пользователями помещений или Заказчиками по договорным ценам, устанавливаемым Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости на счет, или в кассу Управляющей организации.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры

4.2.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Заказчика пропорционально его доле (по общей площади, занимаемого им помещения) в праве общей собственности на это имущество.

4.2.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном п.4.2.1 настоящего договора, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

4.2.3. Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в зависимости от порядка внесения платы за содержание и ремонт помещений.

4.2.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений, порядок её внесения, соответствующие ежемесячные платежи или цена обслуживания 1м² жилого (нежилого) помещения (при необходимости её определения), порядок перерасчета такой

платы в связи с невыполнением или некачественным выполнением Управляющей организацией соответствующих работ, услуг устанавливается: в приложении № 7 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги для Заказчиков и нанимателей определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства.

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

4.4.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений осуществляется Заказчиками и нанимателями (далее – плательщики) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков.

Плата за коммунальные услуги вносится Заказчиками и нанимателями (далее – плательщики) ресурсоснабжающим организациям, на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков.

4.4.2. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются Управляющей организацией. Вид используемых Управляющей организацией платежных документов в расчетах с гражданами может устанавливаться на каждый период расчетов.

В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать расчетные книжки с бланками заявлений и квитанций на внесение платежей, или ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг.

4.4.3. При использовании в качестве платежных документов расчетных книжек расчетные книжки выдаются гражданам в момент соответствующего их обращения в указанных целях в Управляющую организацию.

4.4.4. Виды платежных документов, применяемые в расчетах с гражданами, порядок осуществления функций, связанных с начислением и получением платежей граждан непосредственно Управляющей организацией или другой организацией, а также в указанном случае наименование такой организации устанавливаются в Приложении № 7 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора.

4.4.5. При использовании в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг (единой квитанции), соответствующие платежные документы представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.6. Наймодателям и Собственникам нежилых помещений для оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору, а также по договорам, заключенным в соответствии с п.9.4 настоящего договора, Управляющая организация представляет акт об оказанных услугах, выполненных работах.

4.4.7. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается: для граждан - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для Собственников нежилых помещений – до 5 числа месяца, следующего за истекшим, если иной порядок расчетов между Управляющей организацией и Заказчиком не исходит из настоящего договора.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Если Управляющая организация при изменении размеров платы за содержание и ремонт помещений в указанных в настоящем договоре случаях не исполнила по своей вине условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора, о сроках уведомления о таком изменении Заказчиков и нанимателей, то соответствующие убытки относятся на финансовые результаты деятельности Управляющей организации и не учитываются в годовом отчете Управляющей организации об исполнении ею настоящего договора, представляемого в порядке, установленном п.7.2 настоящего договора.

5.2. Ответственность Заказчиков:

5.2.1. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и (или) неисполнения Заказчиками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.2. Если в случаях, указанных в п.2.3.4 настоящего договора, даты начала применения новых размеров платы, указываемые Наймодателями в письменных извещениях Управляющей организации, не позволяют Управляющей организации исполнить условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора, разница в стоимости работ, услуг между определяемой в соответствии с новыми размерами платы, указанными в извещении Наймодателя, и определяемой в соответствии с размерами платы, установленными для нанимателей в период до принятия решения Наймодателя об их изменении, подлежит оплате Управляющей организацией Наймодателями в течение месяца, следующего за месяцем их возникновения.

5.2.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение Заказчики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

6. Порядок разрешения споров

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

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

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Список лиц, уполномоченных Заказчиками в соответствии с п.2.4.1 настоящего договора для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору (далее – уполномоченные лица), с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий указываются в Приложении №7 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация в срок не позднее 1 апреля следующего за отчетным годом предоставляет Председателю совета МКД и (или) публикует на официальном сайте Управляющей организации отчет о выполнении условий Договора. Кроме того, отчет о выполнении условий Договора предоставляется собственнику помещений по его письменному заявлению. Форма отчета определяется соглашением сторон, при отсутствии такого согласования отчет предоставляется по форме, утвержденной Управляющей организацией.

8. Условия изменения и расторжения договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также к Соглашениям к нему, кроме случаев, указанных в п.1.12, 2.3.2 и 2.4.3 настоящего договора, оформляются дополнительными соглашениями в следующем порядке:

- соглашения об изменении или дополнении условий договора, распространяющиеся на всех Заказчиков настоящего договора и пользователей помещений, оформляются и подписываются в порядке, установленном п.9.1 - 9.4 настоящего договора;

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон в соответствии с п.п. 8.3 - 8.5 настоящего договора, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.3. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Заказчиков допускается по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой Управляющей организацией при условии возмещения Заказчиками Управляющей организации неустойки в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену договора в месяц, следующий за месяцем в котором расторгается настоящий договор.

8.4. Заказчики вправе потребовать от Управляющей организации досрочного расторжения настоящего договора при существенном нарушении договора Управляющей организацией. Под существенными нарушениями договора в указанных целях признаются следующие случаи:

- если Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты, указанной в п.2.5.1 настоящего договора;

8.5. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Заказчиков и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Заказчиками и пользователями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30% от цены договора управления за 6 последующих месяцев, и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

8.6. При расторжении настоящего договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Заказчиков и пользователей помещений в счет оплаты ими услуг, работ организации по настоящему договору, над стоимостью выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг по настоящему договору до даты расторжения договора, возвращается непосредственно Заказчикам и пользователям помещений или по решению Заказчиков перечисляется Управляющей организацией лицам, уполномоченным управлять многоквартирным домом, или на специальный счет, указанный в протоколе Общего собрания собственников.

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

9. Порядок подписания настоящего договора

9.1. Настоящий договор подписывается Управляющей организацией и Заказчиками после утверждения его условий Общим собранием собственников. Протокол такого собрания хранится в Управляющей организации. Заказчикам и лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по их требованию Управляющая организация представляет выписку из указанного протокола.

9.2. Настоящий договор составлен на 11 листах в количестве 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.3. После исполнения условия подписания настоящего договора, установленного п.1.10 настоящего договора, Управляющая организация информирует Заказчиков о дате вступления настоящего договора в силу и дате начала управления многоквартирным домом в соответствии с условием, установленным п.2.5.1 настоящего договора, путем размещения соответствующей информации на информационном стенде или на подъездах многоквартирного дома, а Заказчиков – Наймодателей и Собственников нежилых помещений – путем направления им соответствующего письменного уведомления.

9.4. В срок, установленный п.2.5.1 настоящего договора между Управляющей организацией и каждым из Заказчиков – Наймодателей и Собственников нежилых помещений оформляется двухсторонний договор на выполнение работ, оказание услуг во исполнение договора управления, определяющий объем обязательств по настоящему договору соответственно Управляющей организации и каждого Заказчика, подписывающего указанный в настоящем пункте договор.

В указанном в настоящем пункте порядке оформляются договоры между Управляющей организацией и остальными Заказчиками по их требованию в любой период действия настоящего договора.

9.5. Если от лица нескольких граждан – Собственников жилых помещений договор, указанный в п.9.4 настоящего договора, подписывается одним представителем, то допускается оформление одного экземпляра договора для группы Заказчиков, от которых в подписании договора участвует один представитель.

Поручение представителю оформить один экземпляр договора должно исходить из соответствующих полномочий представителя, оформленных в установленном порядке.

10. Прочие условия

10.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.2. Условия настоящего договора распространяются на Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров, указанных в п.9.4 настоящего договора.

10.3. Если условиями настоящего договора на выполнение отдельных видов работ, услуг Управляющей организацией предусмотрено заключение отдельных договоров, то такие договоры заключаются Управляющей организацией с каждым из Заказчиков или пользователей помещений, если иной порядок заключения договоров с Заказчиками не установлен Общим собранием собственников.

10.4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 - Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 3 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома (исключено).

Приложение №4 - Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей.

Приложение № 5 - Акт обследования объектов.

Приложение № 6 - Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

Приложение № 7- Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору.

Приложение № 8- Соглашение об отдельных условиях договора управления на новый период его действия.

Приложение №9- Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая компания

ООО УК «Горжилфонд»
171573, г.Калязин, пр.Володарского, д.11
ИНН 6925008647 КПП 692501001
БИК 042809795 ОКПО 89286791
р/с 40702810919120000115 в Тверском РФ ОАО «Россельхозбанк» г.Тверь
к/сч 30101810600000000795

Директор:

В.В.Дуденков

М.П.

Собственник

| | |
|-----------------|-------------------|
| Паспорт | № |
| выдан | |
| | кем и когда выдан |
| _____ / _____ / | |
| Адрес: | |
| ОГРН | |
| ИНН | КПП |
| р/счет | |
| в | |
| БИК | |
| Кор.счет | |
| _____ / _____ / | |
| Директор | |
| _____ / _____ / | |
| МП | |

Состав общего имущества многоквартирного дома

| № | Наименование объекта | Параметры | Характеристика |
|----|--|---|--|
| 1. | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе: | | |
| | межквартирные лестничные площадки | Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м Материал пола - _____ | Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе пола - _____ шт. (площадь пола требующая ремонта - _____ кв. м) |
| | лестницы | Количество лестничных маршей - _____ шт. Материал лестничных маршей- _____ Материал ограждения - _____ Материал балясин- _____ Площадь — _____ кв. м | Количество лестниц, требующих ремонта – _____ шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт. ограждений – _____ шт., балясин — _____ шт. |
| | чердак | Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м | Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений) |
| | технический подвал | Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____ Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____; | Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений) Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____; Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. |
| | Другое | | |
| 2. | Крыша | Количество - _____ шт. Вид кровли- _____ (указать <u>плоская</u> , односкатная, двускатная, иное). Материал кровли- _____ Площадь кровли - _____ кв. м Протяженность свесов - _____ м Площадь свесов - _____ кв. м Протяженность ограждение - _____ м | Характеристика состояния _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - _____ кв. м площадь крыши требующей текущего ремонта - _____ кв. м |
| 3. | Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: | | |
| | фундамент | Вид фундамента- _____ Количество продухов - _____ шт | Состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта - _____ шт. |
| | несущие стены | Материал- _____ Площадь - _____ тыс. кв. м | Состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если |

| № | Наименование объекта | Параметры | Характеристика |
|----|--|--|--|
| | | | неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - _____ кв. м |
| | плиты перекрытий | Количество этажей - _____ Материал - _____ Площадь - _____ тыс. кв. м | Площадь перекрытия требующая ремонта - _____ кв. м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - _____ кв. м |
| | балконные и иные плиты | Количество балконов - _____ Материал - _____ Площадь - _____ кв. м | Площадь перекрытия требующая ремонта - _____ кв. м (указать вид работ). |
| | другое | | |
| 4. | Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: | | |
| | окна помещений общего пользования | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - _____ шт. из них деревянных - _____ шт. | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт. |
| | двери помещений общего пользования | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - _____ шт. из них: деревянных - _____ шт. металлических - _____ шт. | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт. металлических - _____ шт. |
| | другое | | |
| 5. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: | | |
| | система трубопроводов: | | |
| | водоснабжения, включая: | | |
| | - стояки | Диаметр и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. | Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| | - регулирующая и запорная арматура | Количество: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт. | Требует замены или ремонта: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт. |
| | - другое | | |
| | водоотведения, включая: | | |
| | - стояки | Диаметр и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. | Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| | - регулирующая и запорная арматура | Количество: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт. | Требует замены или ремонта: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт. |
| | - другое | | |
| | газоснабжения, включая: | | |
| | - стояки | Диаметр и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. | Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| | - регулирующая и запорная арматура | Количество: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт. | Требует замены или ремонта: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт. |
| | - другое | | |
| | отопления, включая: | | |
| | - стояки | Диаметр и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. | Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |

| № | Наименование объекта | Параметры | Характеристика |
|----|--|--|--|
| | - обогревающие элементы | Количество - _____ шт. | Состояние - _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| | - регулирующая и запорная арматура | Количество: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт. | Требует замены или ремонта: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт. |
| | другое | | |
| | система электрических сетей, включая: | | |
| | этажные щитки и шкафы | Количество щитков - _____ шт. Количество шкафов - _____ шт. | Состояние - _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| | осветительные установки помещений общего пользования | Количество - _____ шт. | Количество требующих замены - _____ шт. Количество требующих ремонта - _____ шт. |
| | электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии | Длина - _____ м. | Длина требующая замены - _____ м. |
| | другое | | |
| | общедомовые приборы учёта: | | |
| | воды | Количество - _____ шт. | Количество требующих замены - _____ шт. Количество требующих ремонта - _____ шт. |
| | газа | Количество - _____ шт. | Количество требующих замены - _____ шт. Количество требующих ремонта - _____ шт. |
| | тепловой энергии | Количество - _____ шт. | Количество требующих замены - _____ шт. Количество требующих ремонта - _____ шт. |
| | электрической энергии | Количество - _____ шт. | Количество требующих замены - _____ шт. Количество требующих ремонта - _____ шт. |
| | другое | | |
| 6. | Земельный участок | земельного участка – _____ га.; в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га. | Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| 7. | Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе: | | |
| | гаражи | Количество - _____ шт. | Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| | детские площадки | Количество - _____ шт. | Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| | другое | | |

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением стандартов, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации №416 от 15 мая 2013г. с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

Исключено.

Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей

| Неисправности конструктивных элементов и оборудования жилого здания | Предельный срок выполнения работ |
|---|---|
| Кровля | |
| Протечки в отдельных местах кровли | 10 суток |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок колен, отметов и пр., расстройство их креплений) | 5 сутки |
| Стены | |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением | 1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами | 1 сутки |
| Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования | |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек. Деформированные рамы оконных и коробки дверных полотен. Тамбурные, межэтажные сорванные заполнения дверных полотен и сорванные дверные полотна | |
| в зимнее время | 1 сутки |
| в летнее время | 3 суток |
| Дверные заполнения (сорванные входные двери в подъездах, на крышу, в подвал) | 1 сутки |
| Внутренняя и наружная отделка | |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающей ее обрушению. | 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| Нарушение связи наружной облицовки | Немедленное принятие мер безопасности |
| Полы | |
| Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах | 3 суток |
| Печи | |
| Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания | 1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления) |
| Санитарно-техническое оборудование | |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах | 1 сутки |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, центрального отопления, газооборудования), неисправности и протечки водозапорной и регулирующей арматуры, как внутри квартир, так и на общедомовом инженерном оборудовании | Немедленно |
| Электрооборудование | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 часа |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 часа |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) | Немедленно |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников), включая подвалы и чердаки | 7 суток |

**Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене
внутриквартирного оборудования и установочных изделий**

| № пп | Наименование работ |
|------|---|
| 1. | Смена вентильной головки для смесителей холодной и горячей воды |
| 2. | Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту: - унитаза со смывным бачком - фаянсового умывальника а) без смесителя б) со смесителем (типа "Елочка") - смесителя: а) с душем б) без душа - водоразборного крана |
| 3. | Установка запорной арматуры БС10А (КГЗУ) к смывному бачку |
| 4. | Ремонт смывного бачка со сменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла |
| 5. | Смена сиденья к унитазу |
| 6. | Замена полотенцесушителя на прибор улучшенной модели |
| 7. | Смена в квартире разбитых жильцами стекол |
| 8. | Замена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах) |
| 9. | Смена неисправного выключателя, переключателя или штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки или замена на выключатель другой модели |
| 10. | Смена неисправного потолочного патрона |
| 11. | Смена неисправной штепсельной розетки для потолочного патрона для открытой и скрытой проводки или смена на розетку другой модели |
| 12. | Смена неисправного замка - врезного – накладного |
| 13. | Смена оконных и дверных ручек |
| 14. | Открытие входной двери (в случае утери жильцами ключа от входной двери) со вскрытием двери и последующей пристройкой и подгонкой с заготовкой планки или вставки в обвязку полотна |
| 15. | Замена дверных полотен |
| 16. | Врезка глазка во входную дверь квартиры |
| 17. | Установка контрольных электрических счетчиков в квартирах коммунального заселения |
| | - на готовый щиток |
| | - с установкой щитка для электросчетчика |
| 18. | Настилка линолеума улучшенного качества с устройством плинтусов |
| 19. | Смена сантехприборов и водоразборной арматуры на приборы улучшенной модели или импортного производства - унитаза и бачка типа "Компакт" - ванно-душевого смесителя - умывальника а) без смесителя б) со смесителем - смесителя типа "Елочка" - ванны |
| 20. | Выполнение отделочного ремонта в квартирах |
| | - отбивка штукатурки |
| | - перетирка штукатурки |
| | а) стен |
| | б) потолков |
| | - ремонт штукатурки площадью до 10 м ² известковым раствором |
| | а) стен |
| | б) потолков |
| | - разборка плиточной облицовки без сохранения материала: |

| № пп | Наименование работ |
|------|---|
| | а) полы |
| | б) стены |
| | - облицовка стен керамической плиткой |
| | - установка специальных плиток: |
| | а) карнизных или угловых (фасонных) |
| | б) цокольных или плинтусных |
| | в) специальных (мывальницы, полочки, крючки и т.п.) |
| | - улучшенная масляная окраска ранее окрашенных поверхностей с очисткой от загрязнений, с расчисткой старой краски до 30% и проолифливанием: |
| | а) полов |
| | б) стен |
| | в) дверей гладких |
| | г) дверей филенчатых |
| | д) потолков |
| | е) окон |
| | - известковая окраска ранее окрашенных поверхностей: |
| | а) стен |
| | б) потолков |
| | - улучшенная клеевая окраска ранее окрашенных поверхностей: |
| | а) стен |
| | б) потолков |
| | - окраска поверхностей водоэмульсионной краской: |
| | а) стен |
| | б) потолков |
| | - окрашивание металлических поверхностей масляными составами: |
| | а) радиаторов ребристых, труб, регистров |
| | б) решеток, трубопроводов диаметром до 50 мм |
| | - смена обоев высшего качества |
| | - оклейка потолков обоями |
| | - отделка поверхности паркетных полов, бывших в эксплуатации: |
| | а) механизированная |
| | б) ручная |
| | - покрытие паркетных полов лаком за 3 раза по готовой поверхности |
| 21. | Смена водогрейной колонки на прибор улучшенной модели |
| 22. | Устранение засоров, произошедших по вине проживающих: |
| | - в трубопроводах |
| | - в санитарных приборах |

Срок исполнения и стоимость работ определяются после поступления заявки по согласованию с заявителем. Приведенный перечень работ является примерным.

**Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору
(Порядок)**

1. Настоящее Соглашение составлено в связи с пересмотром отдельных условий договора управления многоквартирным домом № _____ ул. _____ от _____, заключено в соответствии с п.1.11, 1.12, 8.1 договора и распространяет свое действие на период действия договора управления с _____. ____ г., если не указано иное.

2. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту устанавливается согласно Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г. с учетом конструктивных элементов многоквартирного дома, наличия и состава внутридомовых инженерных систем и наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома. Периодичность оказания услуг и выполнения работ определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

3. В соответствии с перечнями и периодичностью работ, услуг, определенными в приложениях № 2, 3, 4 Договора управления, а также п.п.2 настоящего Соглашения стоимость соответствующих работ, услуг Управляющей организации в период с 1.01.201 г. по 31.12.201 г. составляет _____ руб., в т.ч.:

- стоимость услуг по управлению многоквартирным домом _____ руб.;
- стоимость услуг, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме - _____ руб.;

4. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке: за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме – ежемесячно, в течение срока действия настоящего Соглашения равными платежами.

5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для Заказчиков составляет _____ руб./м² общей площади в месяц.

Размер платы 1 м² нежилого помещения для Заказчиков составляет _____ руб. в месяц

7. Для расчета платы за содержание и ремонт жилых помещений с нанимателями, проживающими в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма применяется цена за содержание и ремонт жилого помещения установленная собственником муниципальных жилых помещений.

8. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из тарифов, устанавливаемых в порядке, определяемом действующим законодательством.

9. Для внесения гражданами платежей за жилищно-коммунальные услуги применяется единая квитанция.

10. Устанавливается следующий порядок осуществления Управляющей организацией функций, связанных с начислением и получением платежей граждан за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги: МУП «Коммуналбыт». Указанная организация является представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями.

11. Управляющая организация производит перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для всех её плательщиков по договору в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ.

12. Лицом, уполномоченным Заказчиками осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по договору управления, является: Председатель Совета МКД, члены совета МКД в соответствии с их полномочиями.

УТВЕРЖДЕНО

Протокол
от _____ № _____

УТВЕРЖДЕНО

Управляющая организация

(подпись) (ФИО руководителя)

«___» _____ 20___ г.

М.п.

**Соглашение
об отдельных условиях договора управления на период его действия
с _____ по _____**

(Соглашение)

1. Настоящее Соглашение составлено в связи с пересмотром отдельных условий договора управления многоквартирным домом № _____ ул. _____ от _____, заключено в соответствии с п.1.11, 1.12, 8.1 договора и распространяет свое действие на период действия договора управления с _____.г., если не указано иное.

2. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту устанавливается согласно Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г. с учетом конструктивных элементов многоквартирного дома, наличия и состава внутридомовых инженерных систем и наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома. Периодичность оказания услуг и выполнения работ определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

3. В соответствии с перечнями и периодичностью работ, услуг, определенными в приложениях № 2, 3, 4 Договора управления, а также п.п.2 настоящего Соглашения стоимость соответствующих работ, услуг Управляющей организации в период с _____.г. по _____.г. составляет _____ руб., в т.ч.:

- стоимость услуг по управлению многоквартирным домом _____ руб.;
- стоимость услуг, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме - _____ руб.;

4. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке: за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме – ежемесячно, в течение срока действия настоящего Соглашения равномерными платежами.

5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для Заказчиков составляет _____ руб./м² общей площади в месяц.

Размер платы 1 м² нежилого помещения для Заказчиков составляет _____ руб. в месяц

7. Для расчета платы за содержание и ремонт жилых помещений с нанимателями, проживающими в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма применяется цена за содержание и ремонт жилого помещения установленная собственником муниципальных жилых помещений.

8. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из тарифов, устанавливаемых в порядке, определяемом действующим законодательством.

9. Для внесения гражданами платежей за жилищно-коммунальные услуги применяется единая квитанция.

10. Устанавливается следующий порядок осуществления Управляющей организацией функций, связанных с начислением и получением платежей граждан за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги: МУП «Коммунсбыт». Указанная организация является представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями.

11. Управляющая организация производит перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для всех её плательщиков по договору в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ.

12. Лицом, уполномоченным Заказчиками осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по договору управления, является: Председатель Совета МКД, члены совета МКД в соответствии с их полномочиями.

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

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

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

2. Операторы по обработке персональных данных

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

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

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

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

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

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

- 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений;
- 6) объем и стоимость потребленных жилищно-коммунальных услуг,
- 7) учетно-регистрационные данные,
- 8) размер задолженности за потребленные жилищно-коммунальные услуги,
- 9) иные сведения.

5. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями и фирмам, осуществляющим услуги по возврату проблемной задолженности, для
 - начисление платежей (в т.ч. льготы) за услуги по Договору;
 - доставка платежных документов для внесения платы;
 - сверка расчетов;
 - пересчет и корректировка размеров платы, начисление пени и предъявление их к оплате;
 - контроль за своевременным внесением платежей;
 - прием наличных денежных средств в оплату услуг;
 - осуществление действия по взысканию задолженности по оплате:
 - выставление претензий должникам по платежам за содержание и ремонт жилья и доставка их должникам;
 - все действия, необходимые для истребования долга с граждан, являющихся должниками по оплате за услуги по Договору, в т.ч. по взысканию задолженности в судебном порядке:
 - подача заявления в мировой суд;
 - направление судебных приказов для исполнения в службу судебных приставов;
 - осуществление регистрационного учета;

- первичный прием от граждан документов на регистрацию и снятие их с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства;
- подготовку и передачу в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов;
- ведение и хранение поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства;
- другие действия для исполнения Административного регламента предоставления ФМС государственной услуги по регистрационному учету граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, утвержденного Приказом ФМС России от 20.09.2007 N 208.

4) передача данных контролирующим органам.

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

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,

2) без использования средств автоматизации.

7. Срок хранения персональных данных

Срок хранения персональных данных включает в себя срок действия Договора и срок исковой давности предусмотренный законодательством Российской Федерации.

8. Дополнительные условия

В случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.6 настоящего Приложения.