

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**

**г. Нефтеюганск**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «ЮганскСевер», в лице Генерального директора Гумерова Ильшата Гыйфатовича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_) с одной стороны, и гражданин (ка) \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем Собственник, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора и общие положения**

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

- а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) ;
- б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям) ;
- в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность .

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

- по строительным конструкциям – по внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входной двери в помещение (квартиру) Собственника;
- в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – по отсекающей арматуре (по первым отсечным вентилям) от стояковых трубопроводов, проходящим через помещение Собственника. Вентили принадлежат к общему имуществу. При отсутствии вентиля – граница проходит по первым сварным соединениям на стояках;
- в системах водоотведения (канализации) – по плоскости раструбов тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника;
- в системе электроснабжения – по вводным автоматическим выключателям, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик, автоматические выключатели, УЗО, после вводного выключателя принадлежат к личному имуществу Собственника.

1.1.2. Граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом, принадлежащим другим организациям (собственникам, не имеющим в собственности помещения в данном доме) проходит:

- по земельному участку – по установленным границам земельного участка многоквартирного дома, согласно государственному кадастровому учету;
- в системе отопления и горячего водоснабжения – по входным задвижкам на индивидуальном тепловом пункте (пунктах) системы теплоснабжения многоквартирного дома. Входные задвижки, индивидуальный тепловой пункт (пункты), разводящие и стояковые трубопроводы с отсечными вентилями, расположенными в помещениях собственников, являются общим имуществом. Подводящие трубопроводы до входных задвижек в индивидуальном тепловом пункте (пунктах) является собственностью другой организации;
- в системе холодного водоснабжения – по входной задвижке (вентилю) на водомерном узле. Входная задвижка (вентиль), водомерный узел, разводящие и стояковые трубопроводы с отсечными вентилями, расположенными в помещениях собственников, являются общим имуществом. Подводящий трубопровод до входной задвижки (вентилю) является собственностью другой организации;
- в системе водоотведения (канализации) – по канализационному выпуску (выпускам) в первый канализационный колодец (колодцы). Выпуск из домовой канализации, разводящие и стояковые

канализационные трубопроводы до плоскости раструбов тройников в помещениях собственников, а также вытяжные трубы и фановая разводка в доме, являются общим имуществом. Первый канализационный колодец (колодцы) и дворовая канализационная сеть являются собственностью другой организации;

- в системе электроснабжения – по точке присоединения к вводному распределительному устройству (ВРУ) многоквартирного дома при кабельной линии электропередач. ВРУ, электротехническое оборудование и электропроводка в местах общего пользования, стояковые провода, этажные щиты со всем оборудованием, включая автоматические выключатели до индивидуального прибора учета электрической энергии, являются общим имуществом. Кабельная линия электропередачи от подстанции до ВРУ многоквартирного дома являются собственностью другой организации

1.2. Собственнику принадлежит квартира № \_\_\_\_ (далее помещение) в доме по адресу: г. Нефтеюганск, \_\_\_\_ микрорайон, дом № \_\_\_\_ на основании свидетельства о государственной регистрации права № \_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_.

Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются:

Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей; Собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника и пользователей помещений в период срока действия договора, установленного настоящим договором.

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

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

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

1.6. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 3 к Договору

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

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

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

1.10. При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться условиями, изложенными в настоящем договоре, а также Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений

или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

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

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

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

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

## **2. Обязанности сторон**

### **2.1. Собственники помещений и иные потребители обязаны:**

2.1.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

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

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

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

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

2.1.6. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщить о них письменно или устно по телефону Управляющей организации, в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-диспетчерскую службу.

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

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

2.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и

ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении.

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

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

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

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

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

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

2.1.16. В целях обеспечения нанимателей (арендаторов, других пользователей) и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 10 дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям (арендаторам, другим пользователям) извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренными настоящим договором. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб, абонентского отдела.

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

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

2.1.18. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или платежному агенту не позднее 26-го числа текущего месяца.

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

## **2.2. Управляющая организация обязана:**

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

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

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

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

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

2.2.6. Обеспечить своевременное (за 2 рабочих дня до предстоящего отключения) информирование Собственников через доски информации в местах общего пользования о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей и прекращения водо-, электроснабжения.

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

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

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

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

2.2.11. Представлять ежегодный отчет о проделанной работе и выполнении условий договора путем его размещения на официальном сайте управляющей компании по адресу: [www.yugansksever.org](http://www.yugansksever.org) не позднее третьего квартала текущего года отчет за предыдущий год.

2.2.12. В течение 10 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием замены (установки) индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

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

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

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

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

### **3. Права сторон**

#### **3.1. Собственники помещений и иные потребители имеют право:**

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

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

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

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

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

### **3.2. Собственники помещений и иные потребители не вправе:**

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

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

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

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

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

3.2.6. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в технической документации на многоквартирный дом.

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

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

3.2.9. Производить перенос инженерных сетей.

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

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

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

3.2.13. Бурить отверстия в стенах, где проходят линии электроснабжения, без предварительного согласования с управляющей организацией.

### **3.3. Управляющая организация имеет право:**

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

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

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

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

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

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

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

3.3.8. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб для выполнения работ.

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

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

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

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

Средства, полученные от сдачи в аренду направлять на нужды многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, осуществления работ по энергосбережению , благоустройство прилегающей к многоквартирному дому территории и выполнения работ и услуг, которые не предусмотрены в перечне.

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

#### **4. Порядок расчетов**

##### **4.1. Порядок определения цены договора.**

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, за услуги по обеспечению пользователей помещений коммунальными услугами, содержанию и ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется в соответствии с Приложением № 2 к Договору и действует на дату заключения договора, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно индексируется на уровень инфляции.

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

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома,
- за услуги по обеспечению пользователей помещений коммунальными услугами: электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), а также утилизацию ТБО .
- по непосредственному управлению многоквартирным домом .

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

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

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

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

4.1.7. Размер платы за помещение(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере \_\_\_\_\_ рублей в месяц за один кв. м общей площади помещения(й) Собственника на момент заключения договора. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения индексируется при изменении уровня инфляции но не чаще одного раза в календарный год.

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

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

4.1.10. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора

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

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

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

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

4.2.4. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, и плату за коммунальные услуги, исходя из расчёта 100% -го размера платы, без учета



льгот. В последующем эти граждане самостоятельно решают вопрос компенсации расходов с органами социальной защиты.

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

4.2.6. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору – до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.2.7. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 4.2.4. Договора

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

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

4.2.10. В случае неполучения Собственником платежных документов, счет - извещений за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме, платы за коммунальные услуги Собственник самостоятельно производит оплату через платежных агентов Управляющей компании до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

## **5. Ответственность сторон**

### **5.1. Ответственность Управляющей организации:**

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

### **5.2. Ответственность Собственника:**

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

5.2.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных или в соответствии с п. 4.2.4. договора, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника плату, не полученную по настоящему договору.

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

5.2.4. Собственник не своевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги обязан нести перед Управляющей организацией ответственность в виде уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской

Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

### **5.3. Условия освобождения от ответственности**

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

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

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

### **6. Порядок разрешения споров**

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

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

### **7. Порядок осуществления контроля**

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

7.2. Специально уполномоченные общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лица – члены Совета собственников помещений, по личной инициативе или по просьбе других Собственников помещений, нанимателей и по согласованию с Управляющей организацией вправе проводить текущие проверки качества оказания услуг и проведения работ по обслуживанию дома и оказанию коммунальных услуг. По результатам проверок составляются акты соответствия оказываемых услуг критериям качества (Приложение № 4), которые передаются в Управляющую организацию для устранения выявленных недостатков или перерасчёта платежей.

### **8. Прочие условия**

8.1. Настоящий договор подписан сторонами сроком на 5 лет

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Адреса сторон

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

<b>ООО «УК «ЮганскСевер»</b> ИНН/КПП: 8604048112 / 860401001 ОРГН: 1108619001171 р/с 40702810300070001093 к/с 30101810700000000971 Ф-Л ОАО ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК <b>Почтовый адрес:</b> 628306, ХМАО-Югра г.Нефтеюганск, 15 микр., 15 дом, офис №1 Телефон (факс): 24-46-56,24-00-40 <b>Юридический адрес:</b> 628306, ХМАО-Югра г.Нефтеюганск 16 мкр. 42 дом,офис 7	_____ _____ паспорт _____ выдан « ____ » _____ _____ _____ _____ _____ _____
---	--

**Управляющая организация**

**Собственник**

Гумеров И.Г. / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

С Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правилами предоставления коммунальных услуг Собственник ознакомлен.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_ мкр.  
№ \_\_\_\_\_**

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

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

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

2) Крыши;

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

4) Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

5) Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

6) В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства.

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

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

9) В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, до вводного автоматического выключателя, установленного в этажном щите.

10) Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего

коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

**Управляющая организация**

**Собственник**

Гумеров И.Г. / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ОБРАЗЕЦ**

**1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения расположенного по адресу г. Нефтеюганск, \_\_\_\_\_ мкр., дом \_\_\_\_\_, площадь жилых (за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас) \_\_\_\_\_ кв.м.**

№	Наименование	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещения в месяц, руб.	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещения в месяц по видам услуг, руб.
п/п			
<b>1.</b>	<b>Услуги по управлению домом</b>		
	<i>Включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:</i>	<i>условия выполнения</i>	
	Обеспечение сохранности нормального функционирования переданного в управление общего имущества МКД; осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов, переданных в управление, обеспечением их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями;	<i>ежедневно в рабочее время</i>	
	Ведение технической документации на переданные в управление объекты общего имущества МКД; работа с населением, в том числе рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания;	<i>ежедневно в рабочее время</i>	
	Ведение работы паспортного стола по приему собственников и оформлению необходимой документации.	<i>ежедневно в рабочее время</i>	
	Ведение бухгалтерского и кадрового учета в соответствии в законодательством РФ.	<i>ежедневно в рабочее время</i>	
	Выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения, делопроизводство.	<i>ежедневно в рабочее время</i>	
	Заключение договоров на выполнение работ с поставщиками, коммунальных услуг и подрядными организациями, осуществление систематического контроля качества услуг (работ) подрядчиков и исполнения иных договорных обязательств	<i>ежедневно в рабочее время</i>	
	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН, и постановлением № 354 от 06.05.2011г. утвержденным Правительством РФ	

	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета.	С 23 по 25 число текущего месяца за текущий месяц	
	Осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний ИПУ.	1 раз в квартал	
	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров	ежемесячно и на день прекращения Договора	
	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно	
	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	ежемесячно	
	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	ежегодно при подготовке годового отчета	
<b>2.</b>	<b>Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома</b>		
<b>2.1.</b>	<b>Санитарное содержание общего имущества дома</b>		
	<b>Санитарное содержание мест общего пользования дома</b>		
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	<i>периодичность</i>	
	Подметание лестниц	5 раз неделю	
	Мытье лестниц	4 раза в месяц	
	Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, трубы и двери мусорных камер, стен кабин лифта	1 раз в неделю	
	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов 1 этажа и кабин лифтов	1 раз в неделю	
	Влажное подметание лестничных площадок перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го по 10 этажи	5 раза в неделю	
	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го по 10 этажи	4 раза в месяц	
	Влажная протирка плафонов светильников (кроме установленных на лестничных клетках запасного выхода), перил лестниц запасного выхода и лоджий, стен (кроме стен лестничных клеток запасного выхода), входных и межэтажных дверей (кроме межэтажных дверей запасного выхода).	1 раз в 3 месяца	
	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода	2 раза в год	
	Мытье входных и межэтажных дверей, стен	2 раза в год	
	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год	
	Дератизация и дезинсекция подвальных помещений	1 раз в месяц	
<b>2.2.</b>	<b>Санитарное содержание придомовой территории</b>		
	<b>Содержание в зимний период (с _____ по _____):</b>		
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	<i>периодичность</i>	

	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в день	
	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада, в рабочее время	
	Удаление наледи	При образовании (критерии / требования к удалению образующейся наледи)	
	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости	
	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 дня	
	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю	
	Сбрасывание снега с козырьков подъездов	по мере образования	
	<b>Содержание в летний период (с _____ по _____):</b>		
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>		<i>периодичность</i>
	Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	5 раз в неделю	
	Подметание территории в дни обильных осадков	1 раз в 2 дня	
	Уборка мусора с газонов	5 раз в неделю	
	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю	
	Мытье урн	1 раз в месяц	
	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю	
	Стрижка газонов	2 раза за сезон	
	Полив газонов	по мере необходимости	
	Озеленение газонов	1 раз за сезон	
<b>2.3.</b>	<b>Вывоз твердых-бытовых отходов (крупногабаритного мусора)</b>	ежедневно	
	<b>(вывоз ТБО осуществляется ежедневно, КГО – 2 раза в неделю)</b>		
<b>2.4.</b>	<b>Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома</b>		
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>		
	1. Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома согласно перечню общего имущества дома осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.	<i>круглосуточно</i>	



<p>2.Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации;</p>	<p><i>ежедневно в рабочее время</i></p>	
<p>3.При проведении технических осмотров (весной и осенью -2 раза в год) мест общего пользования:</p>		
<p>устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома; регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, смена перегоревших электролампочек, протирка электролампочек, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования;</p>		
<p>прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек;</p>		
<p>проверка наличия тяги в вентиляционных каналах и прочистка;</p>		
<p>частичный ремонт кровли;</p>		
<p>проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;</p>		
<p>4.При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:</p>		
<p>- ремонт в местах общего пользования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;</p>		
<p>- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;</p>		
<p>- замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;</p>		
<p>- установка пружин на входных дверях в местах общего пользования;</p>		
<p>- ремонт труб наружного водостока;</p>		
<p>-наладка автоматизированной системы регулирования ИТП</p>		
<p>5.Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения в течение 1 часа после получения заявки диспетчером.</p>		
<p>6. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ:</p>		
<p>- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;</p>		

	- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;		
	- аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии.		
	7. Утилизация ртутьсодержащих ламп		
<b>2.5.</b>	<b>Прочие работы по техобслуживанию:</b>		
1	Техническое обслуживание лифтов и подъемников (круглосуточно)		
2	Техническое обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии		
<b>2.6.</b>	<b>Содержание объектов благоустройства</b>		
	<i>(Очистка, мелкий ремонт, покраска ограждений, скамеек, детской площадки, номерных знаков, прочих элементов благоустройства)</i>		

## 2. Порядок изменения Перечня работ, услуг

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

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

2. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется, кроме случаев, указанных в п.п.1 и 4 п.2 настоящего Приложения, по инициативе собственников помещений или по инициативе Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

3. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

5. Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников в случаях, указанных в подпунктах 1, 2 п.2 настоящего Приложения, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

Изменение Перечня работ, услуг путем его согласования с уполномоченным лицом в случаях, указанных в подпункте 3 пункта 2 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в условия Договора.

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

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

7. Если решение об изменении Перечня работ, услуг путем включения в него минимально-необходимых работ, услуг в случаях, указанных в пунктах 1 и 3 настоящего Приложения, не принято на общем собрании собственников, Управляющая организация обязана выполнить такие работы и оказать такие услуги, а собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации соответствующие расходы в порядке, указанном в п. 4.1.10. Договора.

**Управляющая организация**

**Собственник**

Гумеров И.Г. / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

ОБРАЗЦЫ

### **Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора**

#### **1. Цели обработки персональных данных граждан:**

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

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

#### **2. Операторы по обработке персональных данных**

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

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

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

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

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

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

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

#### **5. Перечень действий с персональными данными:**

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями
- 4) передача данных контролирующим органам.
- 5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами

жилищного законодательства и Договором.

**Управляющая организация**

**Собственник**

Гумеров И.Г.

/\_\_\_\_\_/

/\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_

**ОБРАЗЕЦ**

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

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

		выкрашены (при необходимости)	
4.	Содержание фундаментов и подвальных помещений	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии</li> <li>✓ проводится своевременная обработка: дератизация и дезинсекция</li> <li>✓ подвальные помещения и проходы к ним не захламлены и убраны</li> <li>✓ постоянно поддерживается нормативный температурный режим</li> <li>✓ приямки убраны</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии</li> <li>✓ проводится своевременная обработка: дератизация и дезинсекция</li> </ul>
5.	Содержание наружных стен	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы</li> <li>✓ отсутствие загрязненных участков и посторонних надписей</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы</li> </ul>
6.	Содержание входов в дом	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ свободный подход к входным дверям и отсутствие захламлённости во входной зоне здания</li> <li>✓ отсутствие снега, наледи, песка и мусора на площадках и крыльцах перед входом в подъезды</li> <li>✓ входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ свободный подход к входным дверям и отсутствие захламлённости во входной зоне здания</li> <li>✓ входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором</li> </ul>
7.	Уборка площадок этажей и лестничных маршей в подъездах	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ площадки и марши чистые</li> <li>✓ отсутствие пыли на трубах, радиаторах отопления, почтовых ящиках</li> <li>✓ окна, остекления и подоконные доски чистые</li> <li>✓ отсутствие паутины на потолках и дверях</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ площадки и марши чистые</li> <li>✓ окна, остекления и подоконные доски чистые</li> </ul>
8.	Содержание окон и дверей в местах общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ окна остеклены полностью</li> <li>✓ утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях</li> <li>✓ поверхность дверей без следов разрушения</li> <li>✓ механизмы открывания дверей работают исправно</li> <li>✓ входные двери снабжены необходимыми доводчиками,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ окна остеклены полностью</li> <li>✓ утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях</li> <li>✓ механизмы открывания дверей работают исправно</li> </ul>

		пружинами, упорами	
9.	Содержание лестниц	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ перила и поручни чистые</li> <li>✓ лестницы не захлаплены, исправны</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ лестницы не захлаплены, исправны</li> </ul>
10.		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ отсутствует захлапленность чердачных помещений</li> <li>✓ выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии</li> <li>✓ запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии</li> <li>✓ слуховые окна и специальные люки в исправном состоянии и закрыты</li> <li>✓ кровля очищена от мусора</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии</li> <li>✓ запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии</li> </ul>

**Примечание:**

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

**Управляющая организация**

**Собственник**

Гумеров И.Г. / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

