

**ДОГОВОР № \_\_\_\_/2018**  
**управления многоквартирным домом**

пос. \_\_\_\_\_

Кстовского района Нижегородской области

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Домоуправляющая компания Кстовского района»,** именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (по тексту договора «УО»), **в лице директора Матвеевой Екатерины Борисовны**, действующей на основании Устава с одной стороны, и **Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома №\_\_\_\_**, расположенного в пос. \_\_\_\_\_ Кстовского района Нижегородской области, именуемые в дальнейшем «Собственники» и / или «Собственник», заключили настоящий договор управления многоквартирным жилым домом (далее Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора и общие положения.**

1.1. Управляющая компания по поручению Собственника Помещения в многоквартирном доме, по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, пос. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, в соответствии с решением общего собрания собственников обязуется в течение согласованного Договором срока в интересах и за счет Собственника оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме в составе, объемах и с периодичностью, определяемых в приложениях к настоящему договору, а также осуществлять иную направленную на достижение целей Договора деятельность (п. 2 ст. 162 ЖК РФ).

1.2. Управляющая компания в рамках исполнения настоящего договора обеспечивает открытие, содержание и хранение лицевых счетов собственников помещений в многоквартирном доме на каждую квартиру (либо при разделении на каждого из собственников) посредством независимой биллинговой компании.

1.3. Термины и определения, используемые в настоящем договоре, сведения о многоквартирном доме, состав общего имущества многоквартирного дома, перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, перечень услуг и работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложениях № 1, №2, №3, №4 к настоящему Договору соответственно.

1.4. Настоящий договор заключен на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, согласованных с Управляющей компанией.

1.5. Информация о собственниках помещений, подписавших настоящий Договор, составлена на дату его заключения и указана в реестре Собственников, заключивших Договор управления многоквартирным домом (Приложение № 6 к настоящему Договору). Информация о собственниках помещений, присоединившихся к настоящему Договору и подписавших настоящий Договор позднее, указана в Приложении № 7 к настоящему договору. Порядок обработки персональных данных для целей исполнения Договора (Приложение № 5)

1.6. В случае принятия общим собранием собственников решения о проведении работ, оказания услуг не предусмотренных настоящим договором управления, в том числе работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, работы производятся (услуги оказываются) Управляющей компанией в соответствии с указанным решением и при необходимости дополнительным соглашением к настоящему договору, утвержденным общим собранием.

1.7. Стороны настоящего договора устанавливают способ извещения Собственников, лиц пользующихся помещениями в МКД по вопросам связанным с заключением, исполнением настоящего договора, изменением его условий, расторжением договора в соответствии с Порядком и правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416).

Подтверждением размещения информации на подъездах МКД служит либо фотофиксация размещения объявления, либо акт размещения информации подтвержденный подписью любого из собственников помещений в МКД.

Управляющая компания вправе разместить информацию об изменении размера платежей по настоящему договору путем размещения на оборотной стороне квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.

1.8. Работы по содержанию и текущему ремонту, предусмотренные настоящим договором, выполняются в полном объеме, при условии наличия финансирования со стороны собственников и достаточности, имеющихся на лицевом счете МКД денежных средств для полного выполнения конкретного объема работ по текущему ремонту.

1.9. Если в срок до 15 января текущего года собственник (и) не представили в управляющую организацию решение общего собрания по последовательности и объему выполнения текущего ремонта, последовательность и объем выполнения текущего ремонта на текущий год определяется самостоятельно управляющей компанией.

1.10. Управляющая компания извещает собственников о необходимом текущем ремонте общего имущества МКД в соответствии с п. 1.7. настоящего договора. В случае, если Собственники или Совет МКД не учли предложений управляющей компании, не совершили действий необходимых управляющей компании для организации данного вида работ (провести собрание), то Собственники несут ответственность перед другими Собственниками или третьими лицами, которым в результате был причинен ущерб.

1.11. В случае возникновения непредвиденной (внеплановой) и (или) аварийной ситуации управляющая компания вправе за счет средств текущего ремонта устранять поломки, возникшие в результате аварийных, непредвиденных ситуаций. Денежные средства на аварийные, непредвиденные ситуации используются во

внеочередном порядке независимо от планируемого текущего ремонта, без дополнительных согласований с Собственниками, независимо от решения собственников по последовательности выполнения текущего ремонта. При недостаточности денежных средств собственников поступивших на текущий ремонт на устранение аварийной ситуации, управляющая компания вправе без дополнительных согласований собственников провести работы по устранению аварийной ситуации с возмещением стоимости работ за счет взносов Собственников по статье на содержание.

В случае, если УО приступила к выполнению работ по текущему ремонту, устранению аварийных ситуаций при недостаточности денежных средств на данный вид работ (в порядке кредитования Собственников) и в дальнейшем возникает ситуация с отсутствием денежных средств по вине Собственников (не оплата, несвоевременная оплата платежных документов) работы могут быть приостановлены УО, о чем собственники извещаются в порядке, установленном п. 1.7. настоящего договора.

К аварийным ситуациям относятся ситуации, которые немедленно должны быть устранены, в том числе ремонт инженерного оборудования, ремонт кровли для устранения течи (затопления), ремонт швов и панелей для устранения течи и промерзания и т.п.

Оставшиеся денежные средства, собранные на лицевом счете МКД по статье текущий ремонт, расходуются на работы по текущему ремонту согласно проекта плана текущего ремонта.

Правом на определение последовательности выполнения текущего ремонта, конкретного объема работ, однако не свыше, чем в объеме по ожидаемым к поступлению денежным средствам, собственник настоящим договором наделяет управляющую компанию.

1.12. Условия настоящего договора являются, обязательны для исполнения всеми собственниками МКД, в том числе и теми, кто не участвовал в принятии данного решения, голосовал против, не подписал настоящий договор. Обязанность по подписанию настоящего договора лежит на каждом собственнике. Собственник обязан в течение 30 (тридцати) дней с момента принятия решения общим собранием об утверждении условий настоящего договора и размещения решения общего собрания с условиями настоящего договора на доске объявлений подойти в УО и подписать настоящий договор. Не подписание Собственником настоящего договора не является основанием для его не исполнения.

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений МКД ( п.1. , п.4. ст. 162 ЖК РФ).

1.13. С целью надлежащего исполнения условий настоящего договора управляющая компания (УО) заключает необходимые договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг иные договоры необходимые УО для выполнения принятых на себя обязательств по настоящему договору, УО ведет необходимую хозяйственную деятельность, обрабатывает персональные данные лиц получающих работы, услуги, в том числе коммунальные по настоящему договору. Управляющая компания несет полную ответственность перед Собственниками за действия третьих лиц, нанятых УО в рамках настоящего договора, качество выполненных третьими лицами работ (услуг).

1.14. Собственники (собственник) помещений в многоквартирном доме от своего имени и в своих интересах в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, заключают договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, договора на обслуживание внутриквартирного газового оборудования с обслуживающими организациями, имеющими разрешительную документацию на такой вид работ.

1.15. Если между условиями настоящего договора и нормативными правовыми актами РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, принятых в пределах их полномочий и соответствующих действующему законодательству, регулирующих отношения связанные с управлением МКД возникли противоречия, то стороны настоящего договора руководствуются условиями императивных норм, соответствующих нормативных правовых актов, даже, если в условия настоящего договора не внесены соответствующие изменения.

1.16. Разграничение эксплуатационной ответственности по инженерным сетям электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения между собственником помещения в многоквартирном доме и УО определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

1.17. Контроль над деятельностью управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения лично, либо избранным советом собственников МКД.

## **2. Права и обязанности сторон.**

### **2.1 Управляющая компания обязана:**

2.1.1. Управлять общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и документов, регламентирующих оказание жилищных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании от Собственников.

2.1.2. Обеспечить надлежащее выполнение работ и услуг по текущему ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в объемах, с периодичностью и в сроки, предусмотренные Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций.

2.1.4. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания, санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ и услуг подрядными организациями. Предъявлять иски к организациям в случае выполнения работ и услуг ненадлежащего качества.

2.1.5. Информировать Собственника путем размещения объявлений на информационных стендах (досках объявлений) каждого подъезда многоквартирного дома о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг, проведении плановых работ, изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб, и другой информации.

2.1.6. Информировать в порядке, установленном настоящим договором Собственников об изменении тарифов на содержание, в том числе на оплату СОИ, путем изменения цены в платежных документах с разъяснением оснований изменения на оборотной стороне квитанции (счета).

2.1.7. Создать и обеспечить функционирование аварийно-диспетчерской службы. Обеспечить Собственника нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями. Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома, размещения на сайте управляющей компании или на доске информации по месту ее нахождения.

2.1.8. Принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии приступить к работам по ее устранению. Устранять аварии и неисправности при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования в сроки, установленные Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170 и Приложением № 5. Если аварийная ситуация не может быть устранена в течение срока установленного Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170. по причинам не зависящим от УО, то она устраняется в сроки объективно необходимые для её устранения, после окончания обстоятельств, препятствующих её устранению.

2.1.9. Обеспечить ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, придомовые объекты, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, бухгалтерской документации, баз данных по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги (посредством биллинговых компаний), иных документов, связанных с исполнением Договора

2.1.10. Обеспечить в соответствии с действующим законодательством учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях многоквартирного дома, при условии возложения законом РФ данной обязанности на управляющую компанию.

2.1.11. Обеспечить в соответствии с действующим законодательством предоставление на основании данных регистрационного учета проживающих в многоквартирном доме граждан соответствующие сведения органам государственной власти и органам местного самоуправления, а также обеспечить выдачу справок установленного образца, обратившимся за ними гражданам, при условии возложения законом РФ данной обязанности на управляющую компанию.

2.1.12. Обеспечить регистрацию, учет и хранение письменных заявлений граждан по вопросам качества услуг, работ по Договору.

2.1.13. Предоставлять Собственнику или уполномоченному им лицу по его запросу информацию и документы, связанные с исполнением Договора, в объемах и сроках установленных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

2.1.14. Вести учет в установленной форме выполненных работ по содержанию и ремонту многоквартирного жилого дома, финансовую и бухгалтерскую документацию.

2.1.15. Обеспечить или организовать своими силами или посредством третьих лиц (биллинговых компаний) расчет платежей Собственника и иных законных пользователей помещениями Собственника содержание, текущий ремонт общего имущества и прочие услуги.

2.1.16. Принимать от Собственника и иных законных пользователей помещениями Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества.

2.1.17. Обеспечить доставку Собственнику, нанимателям, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника счетов-квитанций на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту жилья, счетов-квитанций на оплату коммунальных услуг. Квитанция доставляется через почтовые отделения связи простой корреспонденцией или непосредственно УО в почтовый ящик. Квитанция считается доставленной надлежащим образом, если в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным (истекшим месяцем) от Собственника, нанимателя муниципального жилья, арендатора муниципального жилья не поступило заявления в управляющую компанию об отсутствии расчетного документа (счета-квитанции).

Срок передачи показаний по индивидуальным приборам учета устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства 354 от 06.05.2011г.), либо в соответствии с иными нормативными актами РФ.

Производить расчет пени за несвоевременную оплату платежей предусмотренных настоящим Договором в размере, установленном действующим законодательством, а именно в соответствии с ст. 155 ЖК РФ.

2.1.18. Обеспечить прием кредитными учреждениями (банками) и отделениями почтовой связи (почтой) платежей Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника за содержание и ремонт жилья.

2.1.19. Рассматривать предложения, жалобы и заявления Собственника и пользователей помещений в многоквартирном доме, касающиеся качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, жилого помещения, качества коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в установленный действующим законодательством срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков, при условии отсутствия у указанных выше лиц задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги по помещению в полном объеме.

2.1.20. Осуществлять контроль за качеством услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых подрядными и специализированными организациями.

2.1.21. Предоставлять Собственникам отчет за предыдущий год о выполнении Договора ежегодно, в первом квартале года, следующего за отчетным, после сдачи годового отчета в налоговые органы. Отчет представляется в письменном или электронном виде в порядке установленным настоящим договором.

2.1.22. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг и работ по Договору.

2.1.23. Информировать Собственников и лиц, проживающих и пользующихся на законном основании помещениями, принадлежащими на праве собственности Собственникам, об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом в многоквартирном доме, 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.

2.1.25. Информировать Собственников в порядке, установленном настоящим договором о необходимости проведения общих собраний с принятием решений по вопросам финансирования работ по текущему ремонту, а также в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защите прав потребителей, которые не могут быть выполнены за счет средств имеющихся на лицевом счете дома и обеспечить на основании решений общего собрания выполнение работ.

2.1.26. Осуществлять обслуживание имущества включенного в состав общедомового имущества на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

## **2.2. Управляющая компания имеет право:**

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по Договору.

2.2.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника и третьих лиц.

2.2.3. Готовить предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и стоимости услуг (работ) на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений, либо производить расчет платы на следующий год в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.4. Предупреждать Собственника и принимать меры в соответствии с действующим законодательством, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Нижегородской области и Кстовского района, регулируемыми вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором по устранению допущенных Собственником и лицами, проживающими и пользующимися жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности Собственнику, нарушений, связанных с использованием этих помещений не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других собственников или нанимателей помещений в многоквартирном доме.

2.2.5. Производить плановые (по графику) и внеочередные осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих на праве собственности Собственнику, поставив последних в известность о дате и времени осмотра в срок не менее 1-го дня до даты осмотра, в порядке установленном настоящим договором.

2.2.6. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, принадлежащих Собственникам на праве собственности в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.2.7. Предъявлять к жильцам требования по своевременному внесению обязательных платежей, взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате за жилое помещение, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

2.2.8. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги управляющая компания вправе на основании акта об установлении лиц фактически проживающих в жилом

помещении, составленного совместно с представителями УО и собственниками жилых помещений в МКД (не менее 2-х человек) произвести начисление платы за жилищные услуги и дать распоряжение ресурсоснабжающим организациям на производство доначисления за коммунальные услуги исходя из количества фактически проживающих лиц в жилом помещении, а также обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

2.2.9. В экстренных ситуациях, связанных с чрезвычайными ситуациями, с ликвидацией аварий, с последствиями аварий, Управляющая компания вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений многоквартирного дома, направляемых на содержание и ремонт дома, с целью сохранения общего имущества от гибели и порчи.

2.2.10. В случае необходимости непредвиденных, неотложных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, финансирование которых не предусмотрено договором, в том числе на основании предписания (представления) уполномоченных органов, Управляющая компания осуществляет работы и услуги за счет средств собственников помещений многоквартирного дома. После выполнения непредвиденных, неотложных работ и услуг оплата Собственниками производится на основании актов приемки выполненных работ, подписанных представителями Собственников дома. Если в течение 30 дней с момента предоставления акта Председателю Совета дома (в случаях, когда Председатель Совета многоквартирного дома не избран или его полномочия прекращены – представителю Собственников) Управляющая компания не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

2.2.11. Требовать допуска представителей Управляющей компании, в том числе работников аварийных служб, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ в системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с жильцом или Собственником время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.13. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством по поручению ресурсоснабжающих организаций.

2.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в том числе ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Нижегородской области и Кстовского района, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг гражданам.

### **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Ежемесячно и своевременно вносить плату за услуги по содержанию и ремонту жилья, за потребленные коммунальные услуги согласно раздела 7 ст. 153, 155, 156, 159 ЖК РФ.

2.3.2. Использовать помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующими законодательными, нормативными правовыми актами РФ.

2.3.3. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями» (утв. постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25), «Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению» (утв. постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 N 410, «Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять правила, требования и нормы пожарной безопасности», в соответствие со статьей 38 Федерального закона от 21.12.1994г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» ответственность за нарушение требований пожарной безопасности несет собственник(и) имущества.

- Бережно относиться к общему имуществу Дома, придомовой территории, объектам благоустройства, зеленым насаждениям;
- Соблюдать чистоту в подъездах и других местах общего пользования;
- Использовать инженерно-техническое оборудование строго по назначению, обеспечивая ее сохранность и работоспособность;
- Не допускать сбрасывания в санитарный узел жилого помещения мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, крупногабаритный мусор - на контейнерные площадки;
- Не загромождать места общего пользования предметами обихода (в т.ч. мебель и иное) и мусором.
- Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и газовыми приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств; загромождение проходов, коридоров, лестничных клеток, запасных выходов, не устраивать без согласования с соответствующими органами кладовок, складов и др.
- Соблюдать правила безопасности при работе с газовыми приборами;
- Содержать собак, кошек и других животных согласно установленных норм и правил.

- Не производить самовольного переустройства систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и т.п. без согласования с управляющей компанией.
- Соблюдать правила общежития, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах права и общего пользования в ночное время, соблюдать права и законные интересы соседей и управляющей компании.
- Осуществлять постановку на регистрационный учет граждан совместно проживающих с собственником в соответствии с действующим законодательством.

2.3.4. Выбрать на общем Собрании Собственников Дома Уполномоченное лицо в Совет Собственников помещений для осуществления контроля за объемом и качеством услуг по Договору.

2.3.5. Соблюдать Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

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

2.3.7. Обеспечивать допуск в квартиры и помещения для осуществления Управляющей компанией технических обследований (планово-профилактических осмотров) общего имущества многоквартирного дома находящегося внутри помещения (квартир) Сведения о дате и времени технического обследования размещается в месте определенном в настоящем договоре на доске объявлений. В случае если допуск не обеспечен управляющая компания повторно направляет извещение о необходимости обследования жилого помещения. В случае если допуск не обеспечен, то техническое обследование – планово-профилактический осмотр (ремонт) считается произведенным.

2.3.8. Обследование жилого помещения по заявлению собственника производится в течение 3-х рабочих дней с момента поступления заявки/заявления собственника (ов) МКД.

2.3.9. В случае возникновения аварийной ситуации при условии отсутствия собственника жилого помещения, в т.ч. выезд его в другое место жительства, постоянное проживание собственника по другому адресу, отсутствие каких либо сведений о собственнике, управляющая компания вправе произвести вскрытие жилого помещения в присутствии представителя полиции и свидетелей (собственников, нанимателей помещений в данном многоквартирном доме).

2.3.10. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях управляющей компании. Своевременно извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неисправностях и неудобствах для проживания, относящихся к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, жилого помещения.

2.3.11. Устранять за свой счет все повреждения принадлежащих Собственнику на праве собственности помещений, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и иного имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, либо лиц находящихся по воле Собственника в принадлежащих Собственнику помещениях.

2.3.12. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества в многоквартирном доме (в том числе пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты), если указанные повреждения произошли по вине Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, либо лиц находящихся по воле Собственника в принадлежащих Собственнику помещениях.

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

2.3.14. При переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, переустройстве, перепланировке в установленном действующими законодательными, нормативными и правовыми актами РФ, Нижегородской области и Кстовского района в порядке помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности Собственнику, представлять управляющей компании:

- заверенные копии правоустанавливающих документов;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения;
- заверенную копию технического паспорта помещения с внесенными изменениями;
- копию постановления главы города о смене статуса помещения.

Обеспечивать за свой счет внесение изменений в технический паспорт многоквартирного дома.

В случае не предоставления документов и или самовольного переустройства, перепланировки, нести всю полноту ответственности за ущерб причиненный третьим лицам и в том числе управляющей компании, а также нести риск отрицательных последствий (в том числе штрафов, неустоек, возмещения суммы ущерба) не выполнения установленных законодательством РФ требований.

2.3.15. Допускать в занимаемое жилое помещение:

- а) в заранее согласованные сроки представителей управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем.

б) в любое время работников управляющей компании и работников аварийных служб для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иными помещениями, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

2.3.16. Доводить до сведения нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику, положения Договора, дополнительных соглашений к нему, в порядке и сроки, обеспечивающие надлежащее исполнение нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, оплаты коммунальных услуг. Нести ответственность за неправомерные действия/бездействия нанимателей.

2.3.17. В срок не превышающий 5 (пяти) рабочих дней представлять в Управляющую компанию:

- заверенные копии правоустанавливающих документов и технических паспортов на помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику;
- заверенные копии договоров найма с нанимателями помещений, принадлежащих на праве собственности Собственнику;
- информацию о смене собственников помещений, принадлежавших на праве собственности Собственнику, Ф.И.О. нового собственника, дату вступления нового собственника в свои права, заверенные копии документов, подтверждающих смену права собственности на помещения.

В случае не предоставления документов, информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе управляющей компании, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

2.3.18. Извещать Управляющую компанию в течение 5-ти рабочих 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 10 дней.

2.3.19. Своевременно и полностью вносить управляющей компании ежемесячно оплату за содержание и ремонт жилого помещения, помещения.

2.3.20. При неиспользовании помещения (й) в многоквартирном доме сообщать управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

В случае не предоставления информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе управляющей компании, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

2.3.21. Соблюдать иные обязанности, вытекающие из прав собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами, а также в соответствии с подпунктом «а» пункта 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, нести расходы на обеспечение надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, в том числе расходы на покупку, замену систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты и прочих мероприятий направленных на соблюдение норм, требований и правил пожарной безопасности.

2.3.22. Во исполнение настоящего договора, Собственник обязан установить в помещении индивидуальные приборы учета коммунальных услуг. Передавать показания индивидуального, комнатного прибора учета за расчетный период способами, указанными ресурсоснабжающими организациями.

2.3.23. Обеспечивать допуск сотрудников управляющей компании в дни проведения ППО(Р) (планово-профилактических осмотров (ремонтов)) в принадлежащие им помещения и обеспечивать доступ к общему имуществу МКД. Нести ответственность в случае не обеспечения допуска и доступа в помещения или к общему имуществу МКД в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе возмещать убытки УО, третьим лицам в связи с не обеспечением доступа и допуска.

2.3.24. Собственники обязаны своевременно и в полном объеме исполнять иные обязанности, возложенные на них нормативными правовыми актами РФ, субъектов РФ, муниципальных образований.

2.3.25. Собственники (наниматели), арендаторы обязаны в срок до 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем (расчетный месяц), в котором были оказаны услуги в случае не получения, расчетного документа (счета-квитанции) известить, обратиться в УО, биллинговый центр или ресурсоснабжающую организацию с соответствующим заявлением в письменном виде.

2.3.26. Квитанция доставляется через почтовые отделения связи простой корреспонденцией или непосредственно УО в почтовый ящик. Квитанция считается доставленной надлежащим образом, если в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным (истекшим месяцем) от Собственника, нанимателя муниципального жилья, арендатора не поступило заявления в Управляющую организацию об отсутствии расчетного документа (счета-квитанции). Собственники обязаны содержать свои почтовые ящики в исправном состоянии. управляющая компания не несет ответственности за отсутствие квитанции в случае утраты квитанции по вине собственника или третьих лиц.

#### **2.4 Собственник имеет право:**

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему договору.

- 2.4.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине управляющей компании.
- 2.4.3. Пользоваться общим имуществом дома, получать услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, коммунальные услуги в объемах и с качеством соответствующих действующему законодательству.
- 2.4.4. Производить переустройство и перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, только в порядке, установленном действующим жилищным законодательством РФ.
- 2.4.5. Контролировать деятельность Управляющей компании по управлению домом путем проведения проверок в соответствии с решениями общего собрания собственников или Совета дома при наличии.
- 2.4.6. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от управляющей компании составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений строительных конструкций и виновных лиц.
- 2.4.7. Требовать от управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.
- 2.4.8. Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности Собственника на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

### **2.5 Собственник не вправе:**

- 2.5.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования. Незаконно в обход приборов учета использовать коммунальные услуги.
- 2.5.2. 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.
- 2.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
- 2.5.4. Осуществлять устройство ограждающих конструкций на входах в вентиляционные каналы в помещении при использовании газовых приборов, влекущих к нарушению проектных решений вентиляции в помещении, в том числе закрывать вентиляционные каналы строительными материалами и кухонными гарнитурами.
- 2.5.5. Осуществлять устройство ограждающих конструкций газовых приборов, в том числе закрывать проточные газовые водонагреватели (колонки) строительными материалами и кухонными гарнитурами.
- 2.5.6. Нарушать сроки оплаты платежей установленным настоящим договором. Уклоняться от содержания общего имущества МКД, наносить ущерб или без законных оснований использовать общее имущество МКД.
- 2.5.7. Скрывать инженерные коммуникации и оборудование не быстросъемными конструкциями блокирующими доступ к ним и препятствующими проведению работ при устранении аварий.
- 2.5.8. Собственник в соответствии с настоящим договором несет полную материальную ответственность за внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги лицами имеющими право пользования жилым помещением.
- 2.5.9. Совершать какие-либо действия нарушающие права и законные интересы иных Собственников, лиц приравненных к собственникам многоквартирного дома.

### **3. Порядок определения цены Договора, размера платы, порядок внесения платы.**

3.1. Цена договора определяется в соответствии со структурой платы за жилое помещение, установленной ст.154 ЖК РФ, в том числе плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

3.2. Размер расходов собственников (лиц приравненных к Собственникам) в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, без учета обеспечения расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, а также установку коллективных (общедомовых) приборов учета по настоящему договору устанавливается в период с 01.07.2018 г. по 31.12.2018 г. – 21,06 рублей за кв.м.

Размер расходов собственников (лиц приравненных к Собственникам) в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, без учета обеспечения расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, установку коллективных (общедомовых) приборов учета, вывоз и утилизация отходов, устанавливается:

с 01.01.2019г. по 30.06.2019 г. – 18,21 рублей за кв.м.

с 01.07.2019 г. по 30.06.2020 г. – 19,12 рублей за кв.м.

с 01.07.2020г. по 30.06.2021г. - 20,8 рублей за кв.м.

Размер расходов собственников (лиц приравненных к Собственникам) в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, определяется исходя из тарифов за потребленный энергоресурс, норматива потребления коммунального ресурса, утвержденных в соответствии с законодательством РФ, показаний общедомовых приборов учета при определении сверхнормативного объема в соответствии с пунктом 44 Правил (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).



3.3. Обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает при наличии заключенного соглашения между органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и утвержденного единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, но не позднее 1 января 2019 года.

В случае если до указанной даты органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами не будет заключено соглашение и не утвержден единый тариф на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, то с 01.01.2019 года собственники (лица приравненные к Собственникам) оплачивают сверх «расходов в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме» размер расходов УО на вывоз и утилизацию отходов. При установлении единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в размере утвержденного тарифа.

3.4. В платежных документах выставляемых УО на оплату за содержание расходы собственников (лиц приравненных к Собственникам) указываются с разбивкой по услугам: вывоз ТБО, вывоз КГМ, ВДГО, ВДПО, содержание и т.д.

3.5. Цена договора (содержание, текущий ремонт, управление МКД), устанавливается за один квадратный метр помещения (помещений) принадлежащего Собственнику на праве собственности в МКД и умножается на количество квадратных метров принадлежащего Собственнику помещения (помещений) в МКД.

3.6. Взнос на капитальный ремонт для собственников МКД - минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и доводится до сведения Собственников путем указания данного взноса в расчетном документе (счете-квитанции) (п. 8.1. ст. 156 ЖК РФ). Собственники помещений в МКД могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Взнос на капитальный ремонт для нанимателей МКД не устанавливается, в соответствии с подп. 2 п.1 ст. 154 ЖК РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда, при этом плата за наём устанавливается Собственником жилищного фонда.

Цена за коммунальную услугу устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а также лицами уполномоченными на то законодательством РФ и доводится до сведения Собственников путем указания размера платежа в расчетном документе (счете-квитанции). Обязанность извещения о повышении цен (тарифов) на коммунальные услуги возлагается на ресурсоснабжающие организации.

3.7. В случае изменения нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность управляющих компаний, согласно которым управляющей компании законодательно вменяются дополнительные обязанности (функции), в том числе по уплате налогов и сборов, и влекущие дополнительные затраты, не учтенные при установлении платы текущего года, размер платы указанный в пункте 3.2. настоящего договора подлежит увеличению на расчетную величину таких затрат, подтвержденную в соответствующим расчетом.

3.8. Размер платы, за содержание, в том числе управление МКД, текущий ремонт МКД устанавливаемый Собственниками МКД на их общем собрании, в том числе путем утверждения условий настоящего договора должен обеспечивать возможность для управляющей компании осуществлять надлежащее, в соответствии с законодательством РФ, содержание, текущий ремонт общего имущества. Для этого Собственники при принятии решения об установлении размера платы учитывают предложения управляющей компании о необходимом размере платы.

3.9. Денежные средства, поступившие на расчетный счет УО, распределяются следующим образом:

-вначале погашается задолженность Собственника, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД за предшествующие периоды, начиная с даты их образования; пропорционально сумме начислений долга

-затем погашаются текущие платежи,

-в случае начисления неустойки в последнюю очередь производится погашение неустойки.

3.10. Оплата работ, услуг, осуществляется Собственником и иными законными пользователями помещениями Собственника на основании платежных документов (счетов-квитанций), выставляемых Управляющей компанией самостоятельно, либо посредством биллингового центра. Счета квитанции доставляются собственникам, нанимателям, арендаторами, иными законными пользователями помещений Собственника через почтовые ящики, содержащие номера квартир в соответствии с номером квартиры на счете-квитанции.

Управляющая компания обеспечивает доставку через биллинговый центр счета-квитанции (счета-извещения) с указанием следующих сведений: фамилия, имя, отчество полностью, № лицевого счета плательщика, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма за вывоз ТБО, сумма за вывоз КГМ, сумма за ВДГО; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, дата создания платежного документа; сумма начисленных в соответствии с законодательством пеней.

3.11. Оплата по настоящему договору осуществляется Собственником и иными законными пользователями помещениями Собственника, управляющей компании до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим.

3.12. Услуги и работы управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

#### **4. Ответственность Сторон.**

4.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору определяется требованиями действующего законодательства РФ, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Нижегородской области и Кстовского района, регулирующими жилищные отношения, а также условиями настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

4.2. Собственник, наниматели, арендаторы, иные законные пользователи помещениями Собственника, не обеспечившие допуск должностных лиц управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, управляющая компания несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая компания освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, третьих лиц, за которых управляющая компания ответственности не несет, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы. управляющая компания не несет ответственности перед собственниками, лицами, приравненными к собственникам и не производит перерасчет за недопоставку услуг, если в период за который предъявляется претензия или произошла недопоставка услуг у собственника и (или) лица приравненного к собственнику имелась задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

4.4. Управляющая компания несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством, перед Собственником, нанимателями, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника за деятельность лиц, привлеченных ею к выполнению работ, услуг по настоящему Договору.

4.5. Собственники, сособственники помещений, лица приравненные к собственникам по настоящему договору, члены их семей несут солидарную ответственность по оплате и долгам по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Родители несут солидарную ответственность по оплате за несовершеннолетних детей, являющихся собственниками помещений, долей в помещениях.

4.6. 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.

в) ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возник в результате строительных нарушений и норм при строительстве многоквартирного дома, и выявлен в процессе эксплуатации многоквартирного дома.

4.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и отказа Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.8. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

#### **5. Срок действия Договора порядок его расторжения и изменения**

5.1 Настоящий договор заключен на срок 5 (пять) лет и вступает в действие с «01» июля 2018г.

Приложения к настоящему Договору действуют в течение всего срока его действия, если общим собранием собственников помещений многоквартирного дома не утверждено какое-либо из Приложений в новой редакции (при этом дата введение в действие новой редакции Приложения указывается в решении Собственников, принятом на общем собрании).

Настоящий договор не может быть изменен или расторгнут до истечения одного года с момента его заключения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.3. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

5.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного уведомления Управляющей компании о принятии Собственниками решения о его досрочном расторжении. Такое уведомление должно поступить не позднее, чем за 30 календарных дней до даты досрочного расторжения настоящего Договора управления.

5.5. При расторжении Договора управления Управляющая компания в тридцатидневный срок до даты прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

5.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей компанией работ, связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлением коммунальных и иных услуг, предусмотренных Договором.

5.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## **6. Прочие условия**

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, подлежат предварительному досудебному урегулированию путем направления письменной претензии. Соблюдение досудебного (претензионного) порядка разрешения споров обязательно для сторон. Срок ответа на претензию составляет 10 рабочих дней с момента ее получения. Если споры и разногласия не смогут быть решены в досудебном порядке, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.3 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ, Нижегородской области и Кстовского района.

6.4 Истечение срока действия Договора не освобождает Стороны от исполнения неисполненных обязательств по Договору.

6.5 Неотъемлемой частью договора являются:

Приложение №1 - Термины и определения.

Приложение № 2 - Сведения о многоквартирном доме и состав общего имущества.

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

Приложение № 4 - Перечень услуг и работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Приложение № 5 - Порядок обработки персональных данных для целей исполнения Договора.

Приложение № 6 - Реестр Собственников, заключивших Договор управления многоквартирным домом на дату его заключения

Приложения № 7 - Информация о собственниках помещений, присоединившихся к настоящему Договору и подписавших настоящий Договор позднее.

## **7. Реквизиты, адреса и подписи сторон:**

### **Управляющая компания**

**ООО «Домоуправляющая компания Кстовского района»**

Юридический и почтовый адрес: РФ, 607684 Нижегородская обл.

Кстовский район п. Ждановский ул. Школьная, д.20А

Волго-Вятский Банк Сбербанка РФ г.Н.Новгород отд.4345 г.Кстово

ИНН 5250048438 / БИК 042202603

р/с 40702810842190001996

р/с 40821810942000000059

к/с 30101810900000000603

Директор

\_\_\_\_\_ (Е.Б. Матвеева)

**М.П.**

Подписи собственников помещений в многоквартирном доме  
Приложения № 6, № 7 к настоящему договору.

### ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Помещение** – часть жилого дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Общее имущество** – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Земельный участок** - как объект права собственности и иных предусмотренных действующим законодательством прав на землю и обязанностей по ее содержанию, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

**Коммунальные услуги** – предоставляемые гражданам ресурсоснабжающими организациями услуги по холодному и горячему водоснабжению, отведению сточных вод, электроснабжению и отоплению, газоснабжению, обращение с твердыми коммунальными отходами, обеспечивающие комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

**СОИ (содержание общедомового имущества)** - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

**Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

**Внутридомовые инженерные системы** – инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг, расположенные в жилом доме и относящиеся к общему имуществу жилого дома.

**Места для сбора отходов** - контейнерные площадки, оборудованные в соответствии с действующим законодательством и расположенные на индивидуально определенном земельном участке.

**Плата за жилое помещение** – плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в жилом доме.

**Содержание** – содержание общего имущества жилого дома и техническое обслуживание внутридомовых инженерных

сетей, объектов придомовой территории в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору.

**Текущий ремонт** – ремонт общего имущества в жилом доме, внутридомовых инженерных систем, объектов придомовой территории в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору.

**Капитальный ремонт** – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем внутридомового инженерного оборудования, а также с целью

улучшения его эксплуатационных показателей.

**Ресурсоснабжающая организация** – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов.

**Биллинговая компания** – организация осуществляющая расчетно-информационное обслуживание, в том числе определение стоимости предоставляемых услуг и начисление платы за ЖКУ, открытие лицевых счетов, ведение лицевых счетов абонентов по адресно, предоставление истории начислений и расчетов по лицевому счету.

## СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Многоквартирный жилой дом, расположен по адресу:

### 1. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) номер технического паспорта БТИ или УНОМ - \_\_\_\_\_;
- б) проект, серия, тип постройки - \_\_\_\_\_;
- в) год постройки - \_\_\_\_\_;
- г) этажность - \_\_\_\_\_;
- д) количество квартир - \_\_\_\_\_; количество нежилых помещений - \_\_\_\_\_;
- е) общая площадь - \_\_\_\_\_ кв. м;
- ж) общая площадь жилых помещений - \_\_\_\_\_ кв. м;
- з) общая площадь нежилых помещений - \_\_\_\_\_ кв. м;
- и) степень износа по данным государственного технического учета - \_\_\_\_\_ %;
- к) год последнего комплексного капитального ремонта - \_\_\_\_\_;
- л) площадь земельного участка, в составе общего имущества - \_\_\_\_\_ кв. м;
- м) кадастровый номер земельного участка - \_\_\_\_\_;
- н) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - \_\_\_\_\_;
- о) правовой акт о признании дома ветхим - \_\_\_\_\_;

2. «Общее имущество» - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в жилом многоквартирном доме (общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры).

### 3. В состав общего имущества включаются:

а) 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 (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

5. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

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

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, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

8. В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

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

10. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с [пунктом 8](#) настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

11. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

12. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.**

1. Организация работ с населением, подрядными организациями, с ресурсоснабжающими организациями, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство.
2. Организация работ с органами надзора и контролирующими организациями.
3. Содержание транспорта
4. Обслуживание вычислительной и орг.техники
5. Обслуживание базы данных по квартплате, бухгалтерии и пр.
6. Содержание и обслуживание средств связи.
7. Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации
8. Подготовка документации для судебных инстанций и участие в судебных заседаниях.

**Перечень услуг и работ по его содержанию и ремонту  
в пределах границ эксплуатационной ответственности**

№ пп	Виды работ (услуг)		Состав	Периодичность
1	<b>Техническое обслуживание и непредвиденный ремонт внутридомовых сетей и инженерного оборудования</b>		<b>водопровод и канализация, горячее водоснабжение:</b>	
1.1	водопровода и канализации	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем	сезонные обходы и осмотры систем, не включая жилые помещения	один раз в год
1.2	горячего водоснабжения	центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества дома. Ревизия и ремонт запорной, воздухоотборной и регулировочной арматуры. Прочистка трубопроводов ХГВС, за исключением квартирной разводки. Устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях. Устранение засоров общедомовой канализационной сети. Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов и пр.	содержание и обслуживание теплообменников (бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения	согласно требованиям нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт)
			гидропневматическая промывка, опрессовка и утепление бойлеров	по плану один раз в год при подготовке к отопительному сезону
			ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), не включая жилые помещения	планово - один раз в год, по мере выявления
			устранение неплотностей резьбовых соединений, не включая жилые помещения	по мере выявления
			прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки	по мере выявления
			устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые / не жилые помещения	по мере выявления немедленно
			выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	по мере выявления
			утепление трубопроводов	по мере выявления
			прочистка дренажных систем	один раз в год
			проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год



			профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети, включая жилые помещения	два раза в год
			устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
			утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере выявления
			обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов	один раз в год
1.3	отопления	Гидропневматическая промывка и гидравлические испытания систем отопления домов.	<b>центральное отопление:</b>	
			сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, не включая жилые помещения	два раза в год
			периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный период	еженедельно
			консервация и расконсервация систем центрального отопления	два раза в год
			замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры (включая жилые помещения)	планово - один раз в год при сезонной подготовке, по мере выявления
			выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере возникновения неисправностей, незамедлительно
			наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения	один раз в год, по мере выявления
			обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования	согласно графику
			уплотнение сгонов; устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления

			гидропневматическая промывка (с 3 - 5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления домов	один раз в год
			очистка грязевиков воздухооборников, вантузов	один раз в год
			слив воды и наполнение водой системы отопления	по мере выявления дефектов
			утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере выявления дефектов
1.4	электросетей	Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных и предохранительных щитов, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах).	<b>электроснабжение:</b>	
			обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику
			замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	не более четырех электроламп в год на одну световую точку
			замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	по мере выявления в течение трех часов, в течение семи суток
			укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
			очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	четыре раза в год
			ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений
			снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	ежемесячно
			проверка заземления электрокабелей	один раз в год
			замеры сопротивления изоляции	один раз в три года
			проверка заземления оборудования	ежемесячно

2	Техническое обслуживание и непредвиденный ремонт конструктивных элементов зданий	Устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов,	<b>стены и фасады:</b>	
			плановые осмотры	два раза в год
			отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления в течение пяти суток с немедленным ограждением опасных зон
		отмосток, входов в подвалы, стен, фасадов, перекрытий, крыш, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещений и пр.	удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере выявления с немедленным принятием мер безопасности с немедленным принятием мер безопасности
			восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации	по мере выявления
			укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
			<b>крыши и водосточные системы:</b>	
			плановые осмотры	два раза в год
			уборка мусора и грязи с кровли	два раза в год
			удаление снега и наледи с кровель	в зимний период по мере необходимости
			укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза	по мере выявления
			укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере выявления в течение пяти суток
			прочистка системы внутреннего водостока от засорения	по мере выявления в течение двух суток
			ремонт и закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления
			укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	по мере выявления в течение пяти суток

			проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
			<b>оконные и дверные заполнения:</b>	
			плановые осмотры	два раза в год
			установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов
			укрепление или регулировка пружин на входных дверях	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов: в зимнее время – в течение одних суток; в летнее время - в течение трех суток
			закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки	по мере выявления
			закрытие и раскрытие продухов	два раза в год
			<b>водопровод и канализация, горячее водоснабжение:</b>	
			устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
			ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
			устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
			<b>центральное отопление:</b>	
			устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, не включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
			<b>электроснабжение:</b>	
			замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
3	<b>Аварийно-ремонтное обслуживание</b>	Круглосуточное устранение аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, внутриквартирных инженерных сетей.		

			замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
			<b>сопутствующие работы при ликвидации аварий:</b>	
			земляные работы	по необходимости
			откачка воды из подвала (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности)	по необходимости
			вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (в т.ч. монтаж и демонтаж канальных плит) с последующей заделкой	по необходимости
			отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по необходимости
4	Текущий ремонт			
5	Содержание домового хозяйства		<b>дератизация и дезинсекция</b>	
5.1	дератизация и дезинсекция		Подвальных помещений	По мере необходимости
			Чердаки	По мере необходимости
5.2	очистка вентканалов и дымоходов	Техническое обслуживание вентканалов и дымоходов на кухне и в санитарных узлах жилых помещений зданий.	<b>печи, очаги, вентканалы:</b>	
			осмотры печей, очагов, осмотр и очистка дымоходов, газоходов, вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, укрепление дверей, предтопочных листов и др.)	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления дефектов)
			проверка дымоходов:	
			кирпичные	один раз в три месяца
			Панельные	один раз в пол года
			вентиляционные каналы в помещениях, где	
			установлены газовые приборы	два раза в год

			вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	один раз в три года
5.3	прочие (уход за зелеными насаждениями, противопожарные мероприятия и др.)		<b>внешнее благоустройство:</b>	
			плановые осмотры	два раза в год
			закрытие и раскрытие приемков	два раза в год
			установка урн	один раз в год
			окраска урн	один раз в год
			окраска решетчатых ограждений, ворот, оград	один раз в год
			мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток деревьев и кустарников (на территории, определенной техническим паспортом домовладения)	два раза в год
			<b>специальные общедомовые технические устройства:</b>	
			техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной защиты	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
6	Уборка придомовой территории	Уборка тротуаров, дорог зеленой зоны, относящихся к жилым домам, и вывоз мусора после и уборки. Очистка урн от мусора, очистка приемков. Уборка снега в границах уборочных площадей. Транспортировка противогололедной смеси и посыпка территории. Сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории и пр.	<b>санитарная очистка придомовой территории:</b>	
			уборка контейнерных площадок;	ежедневно
			очистка урн от мусора; очистка приемков	ежедневно
			уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	ежедневно в зимний период
			уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов в границах уборочных площадей согласно техническим паспортам на домовладение	в зимний период с периодичностью в зависимости от классности
			транспортировка противогололедной смеси и посыпка территории	ежедневно в зимний период по мере необходимости
			подметание территории с усовершенствованным, неусовершенствованным покрытием и без покрытия	в теплый период с периодичностью в зависимости от классности
			уборка мусора с газонов и загрузка в мусоросборные контейнеры	ежедневно в теплый период, в зимний период - по необходимости
			сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории	по мере необходимости, но не реже двух раз в год

7	Плата за управление			
8	Утилизация и Вывоз ТБО (до 01.01.2019)			
9	Утилизация и Вывоз КГО (до 01.01.2019)			
10	Ремонт и обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования			
11	Техническое обслуживание и непредвиденный ремонт газового оборудования	Техническое обслуживание и ремонт газового оборудования (по договору со специализированной организацией).		

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

1. В соответствии с ФЗ «О персональных данных» управляющая компания в качестве оператора обрабатывает персональные данные субъектов персональных данных являющихся собственниками, арендаторами, нанимателями помещений в многоквартирных домах, которые обслуживаются управляющей компанией. Собственник дает согласие и наделяет правом Управляющую компанию раскрывать и распространять персональные данные субъекта(ов), подписавших договор управления многоквартирным домом, в том числе публиковать персональные данные в счетах-квитанциях (счетах-извещениях) по оплате за содержание, текущий, капитальный ремонт, коммунальные услуги, которые доставляются субъектам персональных данных через почтовые ящики. Собственник дает согласие на передачу управляющей компанией персональных данных биллинговой компании, а также ресурсоснабжающим организациям в целях предусмотренных пунктами 4.1.28-4.1.31 настоящего договора.
2. Соглашение об обработке персональных данных.  
Настоящий пункт является соглашением между Управляющей компанией и собственником, членами семьи собственника, нанимателем, членами семьи нанимателя иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, подписавшими настоящий договор, утвердивших решением настоящий договор и подписавших решение общего собрания Собственников МКД (далее по тексту настоящего пункта Субъекты персональных данных) и одновременно является заявлением от Субъектов персональных данных на обработку их персональных данных.  
В соответствии с настоящим пунктом-заявлением и ФЗ «О персональных данных» управляющая компания в качестве оператора обрабатывает персональные данные Субъектов персональных данных. Обработка персональных данных осуществляется с целью исполнения настоящего договора и в рамках деятельности управляющей компании по управлению МКД. управляющая компания наделяется Субъектами персональных данных правом раскрывать и распространять персональные данные Субъектов персональных данных, а также передавать для обработки в биллинговые компании и ресурсоснабжающие организации, в связи с выполнением работ по управлению МКД, в том числе оформление счетов-квитанций содержащих персональные данные. Субъекты персональных данных дают свое согласие использовать персональные данные, в том числе:  
-фамилию, имя, отчество,  
-число, месяц, год рождения, все паспортные данные,  
-место регистрации,  
-место фактического проживания,  
-ИНН,  
-данные документов подтверждающих регистрацию права собственности, либо документов оформленных но не прошедших регистрацию в установленном законом порядке.  
размер, наличие или отсутствие задолженности, для формирования счетов-квитанций, списков должников и для выполнения Управляющей компанией иных функций связанных с управлением МКД, а так же всех требований действующего законодательства РФ.  
Использовать персональные данные Субъект персональных данных так же разрешает в информационной системе для осуществления расчетов за коммунальные услуги, предоставлять персональные данные биллинговым компаниям и ресурсоснабжающим организациям для формирования учета и оформления квитанций за коммунальные услуги, при наличии соответствующих договоров с такими организациями.
3. Собственники дают согласие на обработку с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, а также для передачи третьей стороне в целях обеспечения исполнения договора управления, персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения; серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе; адрес регистрации и сведения о фактическом месте жительства, номер контактного телефона и адрес электронной почты, номер лицевого счета, сведения о составе семьи, сведения о начисленных и оплаченных суммах по настоящему договору; сведения о льготах и субсидиях по оплате жилищно-коммунальных услуг, сведения о регистрации права собственности на помещение в Едином государственном реестре недвижимости, о его площади, количестве проживающих в нём лиц, зарегистрированных и временно пребывающих, - для совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».
4. Вышеуказанное согласие действительно в течение всего срока действия настоящего Договора управления, а также срока исковой давности с момента расторжения Договора управления, либо до дня отзыва в письменной форме.











