Утвержден протоколом общего собрания №2
собственников МКД от 21.12.2013г.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА
управления многоквартирным домом
(без лифтов и мусоропроводов оборудованные газопроводом)

г. Нефтеюганск _____

Открытое акционерное общество «Жилищно – эксплуатационный участок №3», именуемая в дальнейшем **«Управляющая компания»,** в лице генерального директора **Байкаловой Елены Фёдоровны,** действующего на основании Устава и **собственник** жилого (нежилого) помещения – квартиры (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире, нежилого помещения), **№ ____ в многоквартирном доме по адресу: г. Нефтеюганск, мкр., 2 дом №23** действующий на основании
_____
Серия_____№ _____ от _____ года, именуемый в дальнейшем **«Собственник»** _____
_____
заключили 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 горячего и холодного водоснабжения – по отсекающей арматуре (по первым отсекающим вентилям) от стояковых трубопроводов, проходящим через помещение Собственника. Вентили принадлежат к общему имуществу. При отсутствии вентилей – граница проходит по первым сварным соединениям на стояках;
- в системах водоотведения (канализации) – по первому стыковому соединению на ответвлении от стояка, проходящего 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. Вводный автомат (выключатель) принадлежит общему имуществу;
- системе газоснабжения – по отсекающему крану, отсекающий кран принадлежит общему имуществу.

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 теплопотребления 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;

- в системе газоснабжения – является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.2. Собственнику принадлежит квартира № ____ в доме по адресу: г. Нефтеюганск,___ микрорайон, дом № ____ на основании _____

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

1.7. Управляющая организация обеспечивает решение вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

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.

1.8. Управляющая организация осуществляет услуги по обеспечению собственников помещений коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, утилизация ТБО путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями.

1.9. При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться условиями, изложенными в настоящем договоре, а также Жилищным законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства, 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.

1.10. 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.

1.11. Условия настоящего договора утверждены общим собранием собственников многоквартирного дома №23 во 2 микрорайоне и закреплены в протоколе общего собрания собственников помещений №2 от 21.12.2013 года, и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений.

2. Обязанности сторон.

2.1. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

2.1.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренным п. 1.1 настоящего Договора.

2.1.2. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно – коммунальное обслуживание многоквартирного дома в заранее согласованное с ними время для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации (в любое время), для выполнения необходимого ремонта имущества многоквартирного дома или работ по ликвидации аварий.

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 по электронной почте 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. Письменно извещать Управляющую организацию в течение 5 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.

2.1.8. 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: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, утилизация ТБО, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении.

2.1.9. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые (нежилые) помещения, а также в случаях не использования им жилых (нежилых) помещений собственник обязан нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых (нежилых) помещений.

2.1.10. 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.

2.1.11. При не использовании 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.

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

2.1.13. 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.

2.1.14. 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.

2.1.15. 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.

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

2.1.17. Выбрать на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома один из способов формирования фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.1.18. Своевременно и полностью вносить взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома в соответствии с выбранным способом формирования фонда капитального ремонта.

2.2. ***<u>Управляющая организация обязана:</u>***

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 условиями 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 10 рабочих дней до предстоящего отключения) информирование Собственников через доски информации в местах общего пользования о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей и прекращения водо-, электроснабжения, а также в течение 3-х часов с момента аварии – об авариях на инженерных сетях .

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 5 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет – извещения 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.

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.zheu-3.ru.

2.2.12. В течение 7 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. Обязана в течение 5 дней направить в адрес ресурсоснабжающих предприятий протоколы общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, согласно которым собственниками было принято решение о внесении платы за коммунальные ресурсы непосредственно в ресурсоснабжающие предприятия.

2.2.17. 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. Вправе принять общим собранием собственников решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в адрес ресурсоснабжающих предприятий.

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

3.1.7. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.9. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных в следствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

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

3.2. ***<u>Собственники помещений и иные потребители не вправе:</u>***

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 техническом паспорте жилого помещения.

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.

3.3. ***<u>Управляющая организация имеет право:</u>***

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, а в случаях, установленных 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 подрядчиков 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, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

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 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 ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и благоустройство прилегающей к многоквартирному дому территории, в соответствии с решениями собственников помещений принятыми на общем собрании большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.13. 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 по содержанию и текущему ремонту общего имущества, стоимости работ по управлению многоквартирным домом, и по обеспечению собственников помещений коммунальными услугами и действует на период выполнения Управляющей организацией установленного договором срока.

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: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), энергоснабжение, а также утилизацию ТБО.

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 определяется 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, если иное не установлено действующим законодательством РФ.

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 **36*(тридцать шесть) рублей 20 копеек*** в месяц за один кв. м общей площади помещения(й) Собственника в первый год управления. В дальнейшем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в одностороннем порядке индексируется при изменении уровня инфляции и индексов роста цен, но не чаще одного раза в календарный год.

4.1.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг в части капитального ремонта и реконструкции общего имущества Собственников помещений, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начало проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организации счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником в порядке, принятом на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.9. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не обеспечили оснащение такого дома коллективным (общедомовым) прибором учёта используемого коммунального ресурса, они обязаны оплатить расходы на установку такого прибора организации, осуществляющей установку прибора учета, на основании счетов в размере, который определяется исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество.

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 в соответствии с информацией, предоставленной Собственником или актом 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.-4.2.3. 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 шестнадцатого числа месяца, следующего за расчётным месяцем.

4.2.7. Не использование 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. 4.2.3. 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.

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.

5.1.2. за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность в порядке установленном законодательством и настоящим Договором.

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, профилактическою осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут 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 действует с момента подписания и распространяет своё действие на отношения сторон возникшие с 01.01.2013 года. 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 не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора управления собственниками помещений в данном доме, обладающими более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, 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. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

8.10. 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.

1. Адреса сторон:

Управляющая организация:	**Собственник:**
Открытое акционерное общество «ЖЭУ №3»	***ФИО:***
Адрес: г.Нефтеюганск, мкр.6 стр. 62А пом. 1/1 Телефон: 22-47-54, факс: 22-64-35 Диспетчерская: 22-57-93	Адрес:
р/с 40702810300070001378 филиал «Западно-Сибирский» Публичного акционерного общества «Ханта-Мансийский банк Открытие»	Паспорт: серия
к/с 40702810300070001378	
БИК 047162782	
ИНН 8604050665	
ОКПО 35344196	
Генеральный директор _____/Е.Ф. Байкалова/	Собственник _____ /

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

_____

Приложение № 1

Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома № ___ мкр. №____

1.	Общая площадь квартир:	
2.	Площадь общих коридоров и мест общего пользования:	
3.	Площадь лестничных клеток:	
4.	Площадь чердака:	
5.	Площадь кровель:	
6.	Площадь технического подполья (подвала):	

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**

/_____/_____ /_____/ _____

Приложение №2

Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома без лифтов и мусоропроводов оборудованные газопроводом

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	ст-ть на 1 м2 общей площади (руб. в м-ц)
1	2	3	4,00
	I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей		
	- до 3-его этажа	ежедневно	0,19
	- свыше 3-его этажа	3 раза в неделю	0,12
2	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	0,70
3	Мытье окон	2 раза в год	0,13
4	Обметание окон, подоконников, отопительных приборов	1 раз в 5 дней	0,04
5	Обметание стен	2 раза в месяц	1,79
6	Влажная протирка:		
	- стен, дверей	2 раза в в год	0,05
	- подоконников, перил, почтовых ящиков, отопительных приборов, электрощитков, чердачных лестниц, оконных ограждений	1 раз в месяц	0,06
7	Очистка от мусора чердачного помещения	1 раз в год	0,14
8	Установка замков на люки чердачного помещения	по мере необходимости	0,01
	Итого		**3,23**
	II.Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
1	Подметание территории: тротуары, вход в подъезд, крылец	1 раз в сутки	0,02
2	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 раз в сутки	0,02
3	Уборка газонов от случайного мусора	ежедневно	0,11
4	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	2 раз в сезон	0,67
5	Покос травы	2 раза в сезон	0,36
6	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	0,01
7	Уборка отмосток в летний период	1 раз в 3 суток	0,43
8	Подметание свежевыпавшего снега более 2 см движком в кучи и валы	1 раз в сутки во время снегопада	0,03
9	Подметание территории в дни без снегопада (тротуары, вход в подъезд)	1 раз в 3 суток	0,13
10	Посыпка территории песком (крыльца, вход в подъезд)	1 раз в сутки во время гололеда	0,03
11	Очистка территории от наледи и льда (тротуары, вход в подъезд, крыльца)	1 раз в 3 суток во время гололеда	0,14
12	Транспортировка смеси песка к месту посыпки	1 раз в сутки во время гололеда	0,03
13	Перекидывание снега и скола	1 раз в 3-е суток во время гололеда	0,36

14	Сдвигание снега и скола, сброшенного с крыш	2 раза в сезон	0,05
15	Очистка отмосток от уплотненного снега	2 раза в сезон	0,64
16	Очистка от снега и льда крышек люков колодцев	1 раз в сутки во время гололеда и снегопада	0,05
17	Сметание снега со ступеней и площадок (крыльца)	1 раз в сутки	0,06
18	Очистка от мусора подвального помещения	1 раз в год	0,02
19	Проветривание подвального помещения	постоянно	0,02
20	Установка замков на входные двери подвальных помещений	по мере необходимости	0,02
	Итого		**3,21**
	III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
	Вывоз ТБО, КБО	**ежедневно**	**3,39**
	в том числе НДС		0,52
	IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации и текущий ремонт		
1	Осмотр, ремонт и восстановление конструктивных элементов	2 раза в год	1,48
2	Ремонт оконных переплетов	по мере необходимости	0,21
3	Смена или частичная замена, укрепление: - оконных полотен и створок,	по мере необходимости	0,13
	- дверных полотен и коробок	-*-	0,12
	- поручней лестничных ограждений	-*-	0,07
4	Установка и снятие пружин на входные двери	2 раза в год	0,05
5	Замена разбитых стекол в МОП	по мере необходимости	0,17
6	Утепление оконных переплетов в МОП	-*-	0,24
7	Утепление чердачного перекрытия местами	-*-	1,08
8	Осмотр кровель	2 раза в год	1,29
9	Ликвидация протечек кровли	по мере необходимости	0,25
10	Частичная смена покрытия кровли	-*-	0,19
11	Герметизация примыканий:	-*-	
	- слуховых окон	-*-	0,02
	- антенн	-*-	0,03
	- вентиляционных и канализационных труб.	-*-	0,04
12	Ремонт слуховых окон, устройство жалюзийных решеток	по мере необходимости	0,24
13	Очистка кровель от мусора, снега, наледи, сосулек	-*-	0,56
14	Ремонт коробов инженерных сетей в подъездах	-*-	0,04
15	Пароизоляция чердачного помещения	-*-	0,15
16	Осмотр системы вентиляции	1 раз в год	0,38
17	Восстановление вентиляционных продухов	по мере необходимости	0,12
18	Проведение планово-текущего ремонта общего имущества	1 раз в 5 лет	3,95
19	Ремонт цокольной части наружных стен	по мере необходимости	0,14
	Итого		**10,94**
	в том числе НДС		1,67

20	Проведение осмотров системы холодного и горячего водоснабжения, канализации	2 раза в год	0,22
21	Укрепление труб и приборов центрального отопления	по мере необходимости	0,01
22	Ликвидация воздушных пробок в стояках системы отопления	1 раз в год	0,65
23	Консервация и запуск системы отопления	2 раза в год	1,27
24	Гидравлическое испытание и промывка внутридомовых систем отопления	1 раз в год	0,86
25	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках отопления	по мере необходимости	0,01
26	Ревизия запорной арматуры без снятия с места	1 раз в год	0,04
27	Уплотнение сгонов	по мере необходимости	0,02
28	Прочистка канализационного выпуска	1 раз в год	0,02
29	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год	0,01
30	Осмотр и восстановление системы вентиляции:		
	- в домах с газоснабжения	2 раза в год	0,06
31	Восстановление системы вентиляции	по мере необходимости	0,01
32	Очистка чугунных труб и фасонных частей от нароста и грязи	1 раз в год	0,03
33	Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках системы отопления и водоснабжения	1 раз в год	0,06
34	Заделка и герметизация стыков и швов стен	по мере необходимости	0,44
	Итого		**3,72**
	Освещение мест общего пользования	**постоянно**	**0,50**
	в том числе НДС		0,08
	Обслуживание внутридомового электрооборудования в местах общего пользования специализированной организацией	**постоянно**	**0,89**
	V. Ремонт инженерных сетей		
1	Смена отдельных участков канализационных труб	по мере необходимости	0,05
2	Антикоррозийная обработка трубопровода	1 раз в год	0,15
3	Смена отдельных участков трубопроводов/отопления/	по мере необходимости	0,10
4	Смена отдельных участков труб водоснабжения	-*-	0,12
5	Смена задвижек	-*-	0,02
6	Утепление трубопроводов	-*-	0,05
7	Смена пробковых кранов	-*-	0,02
8	Смена вентилей	-*-	0,06
9	Подчеканка раструбов канализационных труб	-*-	0,01
10	Смена отопительных приборов в местах общего пользования	-*-	0,01
	Итого		**0,59**
	Обслуживание общедомовых приборов учета	постоянно	**0,88**

	VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	**постоянно**	**0,85**
	VII. Прочие услуги		
	Дератизация	1 раз в месяц	**0,11**
	Дезинсекция	по мере необходимости	**0,05**
	Обслуживание внутридомового газового оборудования и газовых плит специализированной организацией	**постоянно**	**1,40**
	в том числе НДС		0,21
	VIII. Управление многоквартирным домом		
	Управление	постоянно	**6,45**
	в том числе НДС		0,98
	ВСЕГО		**36,20**

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. 4.1.8. Договора.

Управляющая организация	**Собственник**
/_____/_____	/_____/ _____

Приложение № 3

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**
/_____/_____	/_____/ _____

Приложение № 4

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	✓ покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, внутриквартальных проездов своевременно очищены от снега, а при образовании гололёдной плёнки посыпаны песком ✓ паребрик очищен полностью ✓ контейнерные площадки очищены от снега, наледи, мусора ✓ крышки колодцев, канализационных, водопроводных, ливневых, пожарных) очищены от снега и наледи	✓ покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, внутриквартальных проездов своевременно очищены от снега, а при образовании гололёдной плёнки посыпаны песком ✓ контейнерные площадки очищены от снега, наледи, мусора
2.	Санитарное содержание придомовой территории в весеннее-летний период	✓ асфальтовое покрытие территории, грунты, зелёные насаждения очищены от смёта, мусора полностью ✓ произведено прочёсывание газонов граблями ✓ произведен покос территории полностью ✓ произведены вырезка и удаление с территории сухих сучьев, деревьев, кустарников ✓ отмостка вокруг здания чистая ✓ контейнерные площадки чистые ✓ в засушливый период произведена поливка зелёных насаждений	✓ асфальтовое покрытие территории, грунты, зелёные насаждения очищены от смёта, мусора полностью ✓ контейнерные площадки чистые ✓ мусор вывезен с территории
3.	Внешнее благоустройство	✓ отсутствие загрязненности на ограждениях и элементах оборудования площадок ✓ ограждения и элементы оборудования площадок выкрашены (при необходимости)	✓ отсутствие загрязнённости на ограждениях и элементах оборудования площадок
4.	Содержание фундаментов и подвальных помещений	✓ двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии	✓ двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии

		✓ проводится своевременная обработка: дератизация и дезинсекция ✓ подвальные помещения и проходы к ним не захламлены и убраны ✓ постоянно поддерживается нормативный температурный режим ✓ приямки убраны	✓ проводится своевременная обработка: дератизация и дезинсекция
5.	Содержание наружных стен	✓ номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы ✓ отсутствие загрязненных участков и посторонних надписей	✓ номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы
6.	Содержание входов в дом	✓ свободный подход к входным дверям и отсутствие захламлённости во входной зоне здания ✓ отсутствие снега, наледи, песка и мусора на площадках и крыльцах перед входом в подъезды ✓ входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором	✓ свободный подход к входным дверям и отсутствие захламлённости во входной зоне здания ✓ входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором
7.	Уборка площадок этажей и лестничных маршей в подъездах	✓ площадки и марши чистые ✓ отсутствие пыли на трубах, радиаторах отопления, почтовых ящиках ✓ окна, остекления и подоконные доски чистые ✓ отсутствие паутины на потолках и дверях	✓ площадки и марши чистые ✓ окна, остекления и подоконные доски чистые
8.	Содержание окон и дверей в местах общего пользования	✓ окна остеклены полностью ✓ утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях ✓ поверхность дверей без следов разрушения ✓ механизмы открывания дверей работают исправно ✓ входные двери снабжены необходимыми доводчиками, пружинами, упорами	✓ окна остеклены полностью ✓ утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях ✓ механизмы открывания дверей работают исправно
9.	Содержание лестниц	✓ перила и поручни чистые ✓ лестницы не захламлены, исправны	✓ лестницы не захламлены, исправны
10.		✓ отсутствует захламлённость чердачных помещений	✓ выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в

		✓ выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии ✓ запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии ✓ слуховые окна и специальные люки в исправном состоянии и закрыты ✓ кровля очищена от мусора	закрытом состоянии ✓ запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии

Примечание:

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

Управляющая организация **Собственник**

/_____/_____ /_____/ _____