

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Симферополь

« _____ » _____ 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Монолит-Комфорт» (далее – «Управляющая организация»), в лице Генерального директора Паниной Жанны Владимировны, действующей на основании Устава с одной стороны, и Председатель Совета многоквартирного дома _____, действующий на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № _____ от _____ именуемые в дальнейшем Стороны, руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в рамках п. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: **г. Симферополь, проспект Александра Суворова, 103** решения вопросов пользования указанным имуществом, а также надлежащего обеспечения многоквартирного жилого дома коммунальными услугами.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещения МКД.

1.4. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.4.1. **Многоквартирный дом (МКД)** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах согласно проекту с элементами благоустройства и расположенный на нём многоквартирный дом.

1.4.2. **Помещение** (жилое, нежилое) - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан и юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

1.4.3. **Общее имущество** - имущество, принадлежащее собственникам помещений в доме, на праве общей долевой собственности, помещения, не являющиеся частями квартир, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в т. ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, козырьки, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации

которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие конструкции (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты и плиты лоджий), ограждающие не несущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и др., механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, элементы озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, включая детские, спортивные и хозяйственные площадки.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может входить в состав общего имущества, в случае осуществления органами местного самоуправления формирования данного земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и проведения его государственного кадастрового учета, с установлением границ такого земельного участка.

В случае если земельный участок под МКД не сформирован, **органы местного самоуправления осуществляют управление и распоряжение земельным участком, находящимся в муниципальной собственности** (часть 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации).

1.4.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме - орган управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о капитальном ремонте, реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в таком доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

4) выбор способа управления многоквартирным домом и другие вопросы, отнесенные Жилищным Кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4.5. Управляющая организация - юридическое лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

1.4.6. Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, проведение работ по текущему и капитальному ремонту, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников помещений жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.4.7. Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, электроснабжению, отоплению обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

1.4.8. Содержание общего имущества - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

1.4.9. Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами РФ.

1.4.10. Плата за содержание и ремонт общего имущества - обязательный платеж вносимый собственниками помещения за оказание услуг и выполнение работ по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом.

1.4.11. **Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

1.4.12. **Коммунальные ресурсы** – холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление используемые для предоставления коммунальных услуг.

1.4.13. **Внутридомовые инженерные системы** - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома.

1.5. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в период срока действия настоящего Договора, установленного настоящим Договором.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и другими законодательными и нормативными актами, регулирующими вопросы управления многоквартирными домами.

1.7. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, должен соответствовать ст.36 Жилищного кодекса РФ и Постановлению Правительства РФ № 491 от 13.08.2006.

2. Предмет Договора

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

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника и иных законных пользователей жилых и нежилых помещений за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы проведения капитального ремонта Многоквартирного дома не регулируются настоящим договором.

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. Порядок обработки персональных граждан для целей исполнения Договора, указан в Приложении №1 к Договору.

2.3 Собственник обязуется оплачивать работы и услуги, предоставляемые Управляющей организацией в порядке и размере, установленным настоящим Договором.

2.4. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2 к Договору).

Элементы озеленения и благоустройства, предназначенные для организации досуга, развития, занятий физической культурой и спортом, в том числе детская площадка с элементами благоустройства на территории жилого комплекса «Ваниль» (далее- ЖК), на котором располагается данный многоквартирный дом, входит в состав общего имущества всех МКД, входящих в состав данного ЖК, пропорционально площади МКД. Содержание указанных элементов озеленения и благоустройства несут все собственники жилого комплекса «Ваниль».

2.5. Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию, обслуживанию, текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и управлению многоквартирным домом, указан в Приложении №4 к Договору (далее – Перечень). Указанный Перечень может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, с учетом предложения управляющей организации.

2.6. Размер платы за содержание, обслуживание, текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указан в Приложении №3 к Договору.

2.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

2.8. Управляющая компания осуществляет обслуживание многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства от 13.08.2006г. № 491. Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, отопления 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 является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границей эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и собственниками жилых(нежилых) помещений является: на системах холодного и горячего водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль), установленная до индивидуальных приборов учета; на системе канализации - плоскость раструба тройника; по системе отопления-отсекающая арматура (первый вентиль), установленная до индивидуальных приборов учета по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) кабель/провод на ИПУ квартиры/помещения; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.9. Работы и услуги, составляющие предмет настоящего Договора, могут выполняться и оказываться как лично Управляющей организацией, так и с привлечением третьих лиц без согласования с собственником.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. «Управляющая организация» обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме своевременно и качественно. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Организовать предоставление коммунальных услуг (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, до момента заключения собственниками, нанимателя помещений в МКД договоров на поставку электроэнергии, водоснабжения и водоотведения с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Обеспечивать предоставление иных услуг, в случае принятия решения общего собрания собственников помещений в МКД о предоставлении таких услуг.

3.1.5. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт общедомового имущества, а также платы за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций, и другие услуги, от нанимателей жилых помещений в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, а также от собственников помещений в МКД.

3.1.6. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, согласованные Сторонами по каждой заявке.

3.1.7. Обеспечивать информацией о работе Управляющей организации.

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

3.1.9. Организовать работы по устранению аварийных ситуаций.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию нанимателей помещения и собственников знакомить их с содержанием указанных документов, с учетом требований Федерального закона "О персональных данных" от 27.07.2006 N 152-ФЗ.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее, установленного законом срока, со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. В случае предоставления обслуживающими организациями коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации в подъездах или на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно, с учетом информации, предоставленной обслуживающими (ресурсоснабжающими) организациями.

3.1.14. В случае изменения тарифов производителей услуг, а так же расходов на содержание Дома, связанных с изменением тарифов производителей услуг, изменения перечня и объемов предоставляемых услуг, их периодичности, их стоимость подлежит изменению, о чем Управляющая организация уведомляет Собственников и иных законных пользователей путем размещения объявлений в общедоступных местах дома. В случае несогласия с изменениями стоимости и перечня услуг, собственник и иной законный пользователь направляет Управляющей организации аргументированное письмо в течение 10 дней с момента извещения. Отсутствие такого письма свидетельствует о принятии Собственником и иным законным пользователем нового расчета стоимости услуг.

3.1.15. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее даты выставления платежных документов.

3.1.16. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.17. Организовать работу по взысканию задолженности за оказанные услуги.

3.1.18. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества, правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.19. Предоставлять сведения о рабочих телефонах аварийных служб, сведения о времени работы бухгалтерии и паспортистов, часах приёма руководителя и специалистов.

3.1.20. Предоставлять не позднее 30 числа месяца, следующего за отчетным, Акт приемки оказанных услуг и /или выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Если же работы выполнены надлежащим образом, но

председатель совета дома либо уполномоченное на общем собрании собственников лицо в течение 10 дней с момента получения отказывается подписывать акт приёма, то Акт считается подписанным в одностороннем порядке.

3.1.21. Направлять собственникам, нанимателям или иным пользователям помещений при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.22. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, согласно формы 2.8., утвержденной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства №882/пр от 22.12.2014г. путем размещения отчета в системе ГИС ЖКХ и на информационном стенде Управляющей компании.

3.1.23. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирных домов или помещениям собственников.

3.1.24. Предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой. Требовать исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

3.2.2. Поручать выполнение обязательств по настоящему договору иным организациям.

3.2.3. Выполнять Собственникам или пользователями помещений в многоквартирном доме за дополнительную плату услуги и работы, не связанные с обслуживанием и ремонтом общего имущества дома, по заявкам. Внесение платы за выполненные услуги и работы осуществляется на основании счёта-квитанции.

3.2.4. В установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, порядке приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг тем Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы.

3.2.5. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта, либо не приняли решения по соответствующим предложениям Управляющей организации о сроке начала текущего и (или) ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, и это повлекло за собой несоответствие состояния общего имущества многоквартирного дома нормам жилищного законодательства Российской Федерации, выявленное Инспекцией по жилищному надзору Республики Крым и (или) другими контролирующими организациями, в результате чего на Управляющую организацию наложены штрафы, Управляющая организация вправе предъявить к оплате Собственникам сумму в размере штрафа и затрат по выполнению соответствующих предписаний. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе.

3.2.6. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решения о проведении текущего ремонта, либо не приняли решения по соответствующим предложениям Управляющей организации о сроке начала текущего ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, и это повлекло за собой возникновение аварийной или предаварийной ситуации, Управляющая организация вправе предъявить к оплате Собственникам сумму в размере затрат на устранение аварийной ситуации по акту выполненных работ. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого Собственника

определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе.

3.2.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников и нанимателей лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, вправе произвести расчет по количеству проживающих и взыскать с Собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме понесенные убытки.

3.2.8. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, приостанавливать или ограничивать предоставление Собственникам коммунальных услуг через 20 дней после письменного уведомления Собственников, в случае:

-наличия у Собственников задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг;

-проведения планово-предупредительного ремонта и работ по техническому обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;

-получения Управляющей организацией соответствующего предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги;

-использования Собственниками бытовых машин (приборов, оборудования) мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников;

3.2.9. При наличии задолженности в течение установленного в письменном уведомлении срока, ограничивать предоставление указанной в уведомлении коммунальной услуги до момента ликвидации задолженности.

3.2.10. В случае непогашения задолженности и по истечении 20 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги приостанавливать до момента ликвидации задолженности предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления.

3.2.11. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников и нанимателей.

3.2.12. Реализовать иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник и, наниматели (иные пользователи) помещений обязаны:

3.3.1. Нести бремя расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. (Содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений за счет собственных средств.)

3.3.2. Поддерживать принадлежащие им на праве собственности помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.3.3. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме, правила пользования жилыми помещениями, в том числе не допускать парковку, стоянку транспорта, загромождение пожарного проезда в противопожарных проездах, соблюдать размещение парковочных мест так, чтобы не допускалось сужение пожарного проезда (при высоте здания более 13 метров необходимо предусмотреть проезд 4,2 м).

3.3.4. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Обязанность по получению платежных документов возлагается на Собственника и иных законных пользователей помещения.

3.3.5. При возникновении аварийных ситуациях сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям при отсутствии Собственника более 24 часов.

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

3.3.6.1 не производить перенос и переустройство инженерных сетей;

3.3.6.2. не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

3.3.6.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

3.3.6.4. не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды); д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

3.3.6.5. не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.3.6.6 не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

3.3.6.7. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.3.6.8. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

3.3.6.9. информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, при наличии соответствующих разрешительных документов, оформленных, согласно законодательства РФ;

3.3.6.10. не нарушать существующие схемы потребления коммунальных ресурсов (холодной воды, тепловой и электрической энергии и т.д.);

3.3.6.11 не устраивать самовольно ящики, кладовые на лестничных площадках, в подвале и на техническом этаже;

3.3.6.12. не устраивать самовольно гаражи, другие постройки, конструкции на придомовой территории, не проникать на кровлю строения для установки индивидуальных телевизионных и иных антенн и коммуникаций без согласования с Управляющей организацией.

3.3.6.13. не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения.

3.3.6.14. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования, в том числе при производстве ремонтных работ.

3.3.7. При проведении собственником, нанимателем (иными пользователями) помещений работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, самостоятельно обеспечить вывоз крупногабаритных и строительных отходов. Не выбрасывать крупногабаритные и строительные отходы в контейнера, предназначенные для сбора твердых коммунальных отходов.

3.3.8. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: -о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также о сведениях о возложении коммунальных услуг полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О.

ответственного нанимателя, наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды,

-о смене ответственного нанимателя или арендатора;

-об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих; об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- снабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений); -об изменении числа проживающих в течение 2 (двух) дней, в т. ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней: -о лицах (контактные данные), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

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

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

3.3.11. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.12 Собственники, наниматели, арендаторам помещений, кладовых, в многоквартирном обязаны соблюдать требования пожарной безопасности.

3.3.13. Собственникам, нанимателя, арендаторам помещений запрещено:

- хранить на чердаках, в подвальных, цокольных и подземных этажах, на цокольных и технических этажах, чердаках, кладовых,машино-местах, на путях эвакуации, в переходах между секциями, в местах выхода на кровлю, под лестничными маршами легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, отходы любых классов опасности и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы, личные вещи, в том числе мебель.

- использовать повреждённые электропровода, кабеля, розетки и рубильники .

-эксплуатировать самодельные электронагревательные приборы, удлинители и другую электротехнику при отсутствии или неисправности терморегуляторов.

- использовать неисправные газовые приборы и оборудование, не прошедшего техническое обслуживание в установленном порядке.

- использование открытого огня в помещении, на балконах или лоджиях квартир, кладовых, в местах общего пользования;

- оставлять без присмотра источники огня: свечи, непотушенные сигареты, керосиновые лампы.

- демонтировать двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей, тамбуров и лестничных клеток, а также другие двери, предусмотренные проектной документацией и препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

- остеклять балконы или открытые переходы, лоджии, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

- размещать на лестничных клетках, в поэтажных коридорах, на открытых переходах наружных воздушных зон незадымляемых лестничных клеток внешние блоки кондиционеров;

- хранить в тамбурах выходов из МКД личные вещи;

- фиксировать самозакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении, снимать их, изменять их направление;

-осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в доме;

-проводить изменение объемно-планировочных решений и размещение инженерных

коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения или уменьшается зона действия систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, автоматических установок пожаротушения, противодымной защиты, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, внутреннего противопожарного водопровода). -отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в доме, а также передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.3.14. При формировании земельного участка под МКД собственники помещений обязанных соблюдать интересы всех жильцов ЖК .

3.3.15. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

3.3.16. Собственники, наниматель, арендаторы, и другие владельцы автомобилей, припаркованных на придомовой территории самостоятельно несут ответственность за организацию парковки, стоянки собственных автомобилей, а также парковку, стоянку личного транспорта, в том числе за загромождение пожарного проезда в противопожарных проездах, допущения сужение пожарного проезда личным, арендованным и т.д. транспортом.

3.3.17. Собственники, наниматель, арендаторы, лица подписавшие акт приема передачи квартиры несут ответственность за самостоятельный демонтаж системы автоматического пожаротушения.

3.3.18. Собственники не имеют право:

-осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в доме;

-отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в доме, а также передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.3.19. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории собственники, наниматели, арендаторы помещений обязаны немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

3.4. Собственники, наниматели (иные пользователи) помещений имеют право

3.4.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

3.4.3. Собственник вправе осуществлять контроль за исполнением Управляющей организации своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников.

3.4.4. Получать сведения об управлении МКД, согласно форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами. (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 декабря 2014 г. N 882/пр)

3.4.5. Получать сведения о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.4.6. Получать сведения об основных показателях деятельности управляющей организации.

3.4.7. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей организации.

3.4.8. Собственник и иной законный пользователь помещения осуществлять совместно с Управляющей организацией ежемесячно осуществляют снятие показаний приборов учета, принадлежащих ему на праве собственности.

3.4.9. Ознакомиться с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.4.10. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме, 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.

3.4.11. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. Цена Договора, размер платы за помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической и тепловой энергией и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров, а также правила, обязательные при заключении Управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

4.3. Цена настоящего Договора на момент его подписания состоит из стоимости: - работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, услуг управления, коммунальных и иных услуг.

4.4. Цена договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирными домами, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, стоимости коммунальных услуг, передачу которых обеспечивает Управляющая организация.

4.5. Размер платы за жилое помещение включает в себя расходы за содержание и текущий ремонт общего имущества и расходы по управлению Многоквартирным домом. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается: -решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации.

4.6. Собственники несут бремя расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

Размер платы должен обеспечивать управление, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией до пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае предоставления платежных документов

позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, определенной в настоящем пункте, плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержания и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.15. Услуги (дополнительные услуги), не предусмотренные настоящим договором (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) выполняются Управляющей организацией, на основании заявления лица, заказавшего выполнение соответствующих работ или оказание услуг, только после внесения оплаты.

4.16. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги возникает у лиц, перечисленных, в статье 153 Жилищного кодекса Российской Федерации. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги.

4.17. Собственники и пользователи помещений, имеющие в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации право на меры социальной поддержки (льготы), вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом меры социальной поддержки.

4.18. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома подлежит индексации при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

4.19. При необходимости непредвиденных затрат для обеспечения деятельности дома, которые не предусмотрены перечнем услуг по обслуживанию, а также изменению объемов или стоимости услуг предоставляемых ресурсоснабжающими организациями, а также организациями с которыми управляющей организацией заключены договоры на обслуживание МКД, Собственник и иные законные пользователи производит оплату по выставленным Исполнителем счетам на возмещение расходов по этим затратам по предварительно согласованной с Собственником и иными законными пользователями, обоснованной смете на непредвиденные расходы. Предварительное согласование производится путем размещения информации в общедоступных местах дома.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, под которыми понимаются внешние и чрезвычайные события,

наступившие помимо воли и желания сторон, действия которых не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны.

5.3. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

5.4. Управляющая организация не возмещает убытки, если они возникли в случае:

- аварий на инженерных сетях или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии, а также в случаях, если инженерные системы или их переустройство выполнены не в соответствии с условиями проекта;

-умышленных действий или грубой неосторожности Собственников, жильцов или третьих лиц, невыполнения Правил пользования жилым помещением;

- в случае не исполнения или ненадлежащего исполнения собственники и (или) пользователи помещения свои обязательства по договору;

-действий (бездействий), совершенных во исполнение решений общего собрания собственников, принятых без учета предложений Управляющей организации;

-неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору произошло вследствие отсутствия доступа в помещения многоквартирного дома;

- вред возник вследствие отсутствия доступа к коммуникациям в результате перепланировки или переустройства Собственником и (или) пользователя помещения архитектурно-конструктивных элементов помещения.

5.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный из-за недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения настоящего договора (под недостатками понимаются недостатки, выявленные при принятии многоквартирного дома в управление, отраженные в акте осмотра общего имущества многоквартирного дома или дефектной ведомости).

5.6 Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (часть 14 статьи 155 ЖК РФ).

6. Порядок изменения и расторжения договора.

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

6.1.1.1. по инициативе Собственника в случае:

-отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа, в течении трех дней;

-принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

-расторжение договора допускается не ранее погашения задолженности за жилищно-коммунальные услуги перед Управляющей организацией в полном объеме.

6.1.1.2. по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позднее, чем за один месяц до прекращения настоящего договора в случае если:

-многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает. - общее собрание собственников помещений приняло решение о существенном изменении условий договора, которые оказались неприемлемые для управляющей организации.

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать за один месяц до окончания срока действия договора.

6.2. В случае изменения действующего законодательства условия договора, противоречащие данным изменениям, применяются в соответствии с нормативными актами Российской Федерации.

6.3 Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым с момента направления другой стороне письменного уведомления, в сроки, указанные в п.6.1.1.1.6.1.1.2.

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

6.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

6.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8. Форс-мажор

8.1. В случае возникновения каких-либо обстоятельств, препятствующих полному или частичному выполнению любой из сторон ее обязательств по данному Договору, а именно, пожара, стихийных бедствий, войны, военных действий любого характера, блокады, других обстоятельств, находящихся вне контроля со стороны, время, оговоренное на выполнение обязательств, отодвигается на период времени, равный тому, в течение которого такие обстоятельства остаются в силе.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 1(один) год и вступает в действие с _____ 2023года, но не ранее даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления между Собственниками МКД и управляющей организацией.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на _____ листах и содержит 4 Приложения.

10. Контроль собственниками помещений за выполнением управляющей организацией Договора управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора.

10.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения

настоящего Договора осуществляется Собственником и иными законными пользователями и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- подписания Председателем Совета МКД или уполномоченным общим собранием лицом Актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме не позднее 10 дней с даты их получения. работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказанные услуги и (или) выполненные работы считаются принятыми.

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 10.2 - 10.5 настоящего Договора;

10.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, иных законных пользователей и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника и иных законных пользователей.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

10.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника и иных законных пользователей, а также при необходимости подрядной организации.

10.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и иных законных пользователей, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

10.5. Акт составляется в присутствии Собственника и иных законных пользователей, права которого нарушены. При отсутствии Собственника и иных законных пользователей Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (иному законному пользователю), а второй - Управляющей организации.

11. Перечень приложений к Договору.

Неотъемлемой частью настоящего договора является:

1. Приложение № 1 (Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора).

2. Приложение №2 (Состав и состояние общего имущества в МКД).

3. Приложение №3 (Размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в МКД).

4. Приложение №4 (Перечень и периодичность оказания услуг и работ).

12. Юридические адреса и реквизиты сторон

<p>Управляющая компания: ООО «Монолит-Комфорт» Юридический адрес: 295050, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 19А, офис 101 ИНН 9102043874 ОГРН 1149102086517 КПП 910201001</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ Ж.В.Панина</p>	<p>Председатель Совета дома по пр-ту Александра Суворова,103 города Симферополя</p> <p>_____ / _____ /</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Приложение №1
к Договору № _____
от _____ 2023г.

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.
- Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации.

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 подписания настоящего Договора или 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:

- фамилия, имя, отчество граждан, паспортные данные и родственные отношения;
- право владения помещением;
- адрес;
- площадь помещения.
- телефон

5. Перечень действий с персональными данными:

- сбор данных, указанных в п. 4 настоящего Приложения;
- хранение данных;
- передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями;
- передача данных контролирующим органам;
- передача данных контролирующим органам;
- передача данных ресурсоснабжающим организациям о выгодоприобретателях (потребителях коммунальных услуг) по договору управления, в случаях уступки прав требования, допускаемых гражданским кодексом или в иных случаях, допускаемых

законодательством.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

С использованием средств автоматизации, в том числе в информационно телекоммуникационных сетях;

Без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека): ведение журналов, реестров, книг, выдача справок и т. д.

7. Срок хранения персональных данных.

Хранение персональных данных осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

8. Дополнительные условия.

Управляющая организация, для осуществления деятельности по взысканию задолженности вправе передать персональные данные субъектов персональных данных в суд, службу судебных приставов, иные органы, организациям и иным лицам осуществляющим деятельность по взысканию долгов, а также уступить права требования по настоящему договору и передать персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п. 1 настоящего Приложения.

Примечание: Обработка информации о площади жилого помещения, адресе и номере лицевого счета, без данных, указанных в п.п. 1, п. 4 настоящего Приложения, не относится к обработке персональных данных.

<p>Управляющая организация: ООО «Монолит-Комфорт»</p> <p>Юридический адрес: 295050, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 19А, офис 101</p> <p>ИНН/ 9102043874 / 910201001 ОГРН 1149102086517</p> <p>Генеральный директор Ж.В.Панина</p>	<p>Председатель Совета дома по пр-ту Александра Суворова,103 города Симферополя</p> <p>_____ / _____ /</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Состав общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Республика Крым, г. Симферополь проспект Александра Суворова, дом 103

Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме в том числе:

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 в количестве 4 шт,подъемники для инвалидов, входные двери, межэтажные лестничные площадки, лестницы, лифтовые шахты, крыльцо; иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, предназначенные для организации досуга, развития, занятий физической культурой и спортом, в том числе детская площадка с элементами благоустройства; Элементы озеленения и благоустройства, предназначенные для организации досуга, развития, занятий физической культурой и спортом, в том числе детская площадка с элементами благоустройства на территории жилого комплекса (далее- ЖК), на котором располагается данный многоквартирный дом, входит в состав общего имущества всех МКД, входящих в состав данного ЖК, пропорционально площади МКД. Содержание указанных элементов озеленения и благоустройства несут все собственники жилого комплекса.

фундамент, тех.этаж под нежилыми помещениями (коммерческого назначения), подвал; крыша, включающая кровлю, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, внешний водосток и водоотводящие устройства;

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, насосная станция, три индивидуальных тепловых пункта;

вводные распределительные устройства -4, этажные щиты, стояковая электропроводка и счётчик электроэнергии мест общего пользования, электрощитовая.

Насосные группы с оборудованием, система автоматического ДУ, система оповещения и управления эвакуации людей при пожаре (СОУЭ).

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

год постройки: 2022 год; максимальное количество этажей 10 в том числе подземный этаж, минимальное количество этажей 10; класс энергетической эффективности -В;

общая площадь - 12 446,90 м², количество жилых помещений:-212; количество нежилых помещений -67(кладовые); общая площадь жилых помещений 8112,10м²;

общая площадь нежилых помещений-2716,0м² , из них: площадь МОП-2271,0 м² .

степень износа по данным государственного технического учета: 0%;

год последнего комплексного капитального ремонта: нет;

правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу: *нет*;

правовой акт о признании дома ветхим: *нет*;

№	Наименование элемента общего имущества	Параметры
1	Фундамент	Монолитная ж/б плита
2	Нарушнне стены и каркас объекта:	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштукатурных каменных материалов(ирпич, керамические камни, блоки и др
3	Перекрытие	Монолитные ж/б
4	Крыша	Наплавленная кровля
5	Полы	Бет. стяжка
6	Окна	Металлопластиковые
7	Лестницы	Ж/б
8	Отопление и горячее водоснабжение	Децентрализованное от теплового пункта
9	Водопровод	Да
10	Электроосвещение	Да
11	Канализация	Да
12	Лифты	4
13	Подъемники для ивалидов	есть
13	Индивидуальный тепловой узел	1

Управляющая организация:
ООО «Монолит-Комфорт»
Юридический адрес: 295050, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 19А, офис 101
ИНН/КПП 9102043874 / 910201001
ОГРН 1149102086517

Генеральный директор
Ж.В.Панина

Председатель Совета дома по пр-ту Александра Суворова,103 города Симферополя

_____ / _____ /

**Размер платы
за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений
многоквартирного дома по адресу г. Симферополь проспект Александра Суворова, 103**

№ п/п	Показатели	Тариф, руб./мес. на 1 м²
1	Содержание жилья	24,18
1.1	Уборка придомовой территории	2,83
1.2	Уборка лестничных клеток	5,3
1.3	Дератизация, дезинсекция	0,12
1.4	Благоустройство территории (в том числе содержание элементов озеленения)	3,3
1.5	Обслуживание лифтов	4,01
1.6	Ежегодное страхование лифтов	0,07
1.7	Аварийное обслуживание	1,2
1.8	Содержание внутридомовых инженерных сетей и ремонт в процессе эксплуатации	7,35
2	Текущий ремонт и техобслуживание конструктивных элементов (ремонт превышающий сумму заложенную в размере платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме оплачивается собственниками по счету в виде разовой оплаты по согласованию с Советом дома)	1,26
3	Обслуживание системы АПС и СОУЭ	1,4
4	Управление многоквартирным домом	5,5
5	Коммунальные услуги, потребленные на общедомовое имущество (водоснабжение, электроэнергия)	по факту
	Размер платы за 1 м кв в месяц	32,34

**Председатель Совета дома по
пр-ту Александра Суворова,103
города Симферополя**

Управляющая организация:
ООО «Монолит-Комфорт»
Юридический адрес: 295050, Россия,
Республика Крым, г. Симферополь, ул.
Ростовская, 19А, офис 101
ИНН 9102043874/КПП 910201001
ОГРН 1149102086517

Генеральный директор

_____ **Ж.В.Панина** _____/_____

Перечень и периодичность оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома по адресу проспект Александра Суворова,103 город Симферополь

№ п/п	Наименование работ и услуг	периодичность
1	Содержание жилья	
1.1	Уборка придомовой территории	
1.1.1	Посыпка территории песком (1 кл. терр.),	1 раз в сутки во время гололеда (в рабочие дни)
1.1.2	Подметание свежеснегавшего снега толщиной до 2 см на терр. с усовеpш. покp. 1 кл.	1 раз в сутки в дни снегопада (в рабочие дни)
1.1.3	Подметание территории в дни без снегопада (усоверш. покp. 1 кл. терр.),	ежедневно (в рабочие дни)
1.1.4	Сдвигание свежеснегавшего снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки в дни снегопада (в рабочие дни)
1.1.5	Очистка от снега и наледи контейнерной площадки в холодный период	1 раз в сутки (в рабочие дни)
1.1.6	Подметание территории в теплый период (усоверш. покp. 1 кл. терр.)	ежедневно (в рабочие дни)
1.1.7	Очистка урн от мусора	ежедневно (в рабочие дни)
1.1.8	Промывка урн	1 раз в месяц
1.1.9	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора (средняя засоренность)	3 раза в неделю
1.1.10	Протирка указателей	2 раз в год
1.2	Уборка мест общего пользования	
1.2.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю
1.2.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно (в рабочие дни)
1.2.3	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1 раза в неделю
1.2.4	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	ежедневно (в рабочие дни)
1.2.5	Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд,	3 раза в неделю
1.2.6	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
1.2.7	Обметание пыли с потолков	2 раза в год
1.2.8	Мытье окон, в. т.ч. рамы, переплеты, стекла (легкодоступные)	2 раза в год
1.2.9	Влажная протирка колпаков светильников	2 раза в год
1.2.10	Влажная протирка подоконников	1 раз в неделю
1.2.11	Влажная протирка дверей	1 раз в неделю
1.2.12	Влажная протирка перил	1 раз в неделю
1.2.13	Влажная протирка почтовых ящиков	2 раза в месяц
1.2.14	Мытье пола кабины лифта	ежедневно (в рабочие дни)

1.2.15	Мытье стен и потолка кабины лифта	2 раза в месяц
1.3	Дератизация и дезинсекция	1 раз в год
1.4	Благоустройство территории	1 раз в год
1.4.1	Работы по благоустройству территории МКД в пределах суммы предусмотренной размером платы	по необходимости
1.5	Озеленение	
1.5.1	Работы по озеленению на территории МКД в пределах суммы предусмотренной размером платы	по необходимости
1.6	Обслуживание лифтов	постоянно
1.7	Ежегодное страхование лифтов	ежегодно
1.8	Аварийное обслуживание	круглосуточно
1.9	Обслуживание внутридомовых и инженерных сетей	
1.9.1.	Тех. обслуж. сист. ХВС	
1.9.1.1	Общий осмотр тех. состояния водопровода ХВС (без учета обхода квартир),	2 раза в месяц
1.9.1.2	Очистка труб ХВС и фасонных частей от нароста и грязи (диам. труб до 50 мм)	2 раза в год
1.9.1.3	Общ. приборы учета воды д. 25-40 мм. Визуальный осмотр и проверка пломб на ППР, вычислителя, датч. давления и температур	1 раз в месяц
1.9.1.4	Общ. приборы учета воды д. 25-40 мм. Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
1.9.1.5	Общ. приборы учета воды д. 25-40 мм. Запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетчика	4 раза в год
1.9.1.6	Частичный осмотр тех. состояния водопровода ХВС (без учета обхода квартир)	2 раза в месяц
1.9.2	Тех. обслуж. сист. водоотведения	
1.9.2.1	Общий осмотр тех. состояния канализации (без учета обхода квартир),	2 раза в месяц
1.9.2.2	Очистка труб канализации и фасонных частей от нароста и грязи (диам. труб 100 мм)	2 раза в год
1.9.2.3	Частичный осмотр тех. состояния канализации (без учета обхода квартир)	2 раза в месяц
1.9.2.4	Очистка труб канализации и фасонных частей от нароста и грязи (диам. труб до 50 мм)	2 раза в год
1.9.3	Тех. обслуж. сист. электроснабжения	
1.9.3.1	Осмотр силовых установок (1 раз в месяц)	1 раз в месяц
1.9.3.2	Замеры сопротивления изоляции проводов (1 раз в год)	1 раз в год
1.9.3.3	Осмотр открытой электропроводки	2 раза в месяц
1.9.3.4	Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
1.9.3.5	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	по необходимости
1.9.4	Тех. обслуж. сист. вентиляции	
1.9.4.1	Общий осмотр тех. состояния системы вентиляции (каналы и шахты)	3 раза в год
1.9.5	Тех. обслуж. Насосных групп	1 раз в квартал
1.9.6	Тех. обслуж. системы отопления	1 раз в квартал
1.9.6.1	Общий осмотр тех. Состояния системы отопления	2 раза в месяц
1.9.6.2	Детальный осмотр разводящих трубопроводов отопления и радиаторов (без учета обхода квартир)	2 раза в год
1.9.6.3	Осмотр запорно-регулирующей арматуры и контрольно-измерительных приборов (без учета обхода квартир)	1 раз в месяц
1.9.6.4	Регулировка и наладка системы отопления	1 раз в год

1.9.6.5	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления (стояки)	1 раз в год
1.9.6.6	Общ. Приборы учета тепловой энергии д. 25-40 мм. Визуальный осмотр и проверка пломб на ППР, вычислителя, датч. Давления и температур	1 раз в месяц
1.9.6.7	Общ. Приборы учета тепловой энергии д. 25-40 мм. Снятие и запись показаний.	1 раз в месяц
1.9.6.8	Общ. Приборы учета тепловой энергии д. 25-40 мм. Поверка (настройка) тепловычислителя	1 раз в год
1.9.6.9	Общ. Приборы учета тепловой энергии д. 25-40 мм. Проверка работоспособности водозапорной арматуры	2 раза в год
1.9.6.10	Осмотр и съем показаний индивидуальных приборов учета тепловой энергии	1 раз в месяц
1.9.6.11	Техническое обслуживание ИТП	1 раз в месяц
1.9.7.	Тех. обслуж. сист. ГВС	
1.9.7.1	Общий осмотр тех. состояния водопровода ГВС (без учета обхода квартир),	2 раза в месяц
1.9.7.2	Общ. приборы учета воды д. 25-40 мм. Визуальный осмотр и проверка пломб на ППР, вычислителя, датч. давления и температур	1 раз в месяц
1.9.7.3	Общ. приборы учета воды д. 25-40 мм. Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
1.9.7.4	Общ. приборы учета воды д. 25-40 мм. Запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетчика	4 раза в год
1.9.7.5	Частичный осмотр тех. состояния водопровода ГВС (без учета обхода квартир)	2 раза в месяц
1.10	Ремонт внутридомовых инженерных сетей	
1.10.1	Ремонт сист. ХВС	
1.10.1.1	Общ. приборы учета воды д. 25-40 мм. При отказе работы счетчика снятие неисправных частей (при снятии ППР, замена проставки)	по необходимости
1.10.1.2	Общ. приборы учета воды д. 50-250 мм. При отказе работы счетчика снятие неисправных частей (при снятии ППР, замена проставки)	по необходимости
1.10.1.3	Уплотнение сгонов диаметром до 20 мм	по необходимости
1.10.1.4	Уплотнение сгонов диаметром до 32 мм	по необходимости
1.10.1.5	Уплотнение сгонов диаметром до 50 мм	по необходимости
1.10.1.6	Прочие работы по мелкому ремонту системы ХВС	по необходимости
1.10.2	Ремонт сист. водоотведения	
1.10.2.1	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации диаметром до 50 мм	по необходимости
1.10.2.2	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации диаметром до 51-75 мм	по необходимости
1.10.2.3	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации диаметром до 76-100 мм	по необходимости
1.10.2.4	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации диаметром до 101-125 мм	по необходимости
1.10.2.5	Прочие работы по мелкому ремонту системы водоотведения	по необходимости
1.10.3	Ремонт сист. электроснабжения	
1.10.3.1	Замена перегоревшей электролампы при входе в подъезды и тех.помещения	по необходимости

1.10.3.2	Ремонт розеток	по необходимости
1.10.3.3	Ремонт выключателей	по необходимости
1.10.3.4	Прочие работы по мелкому ремонту системы электроснабжения	по необходимости
2	Работы по техническому обслуживанию системы АПС и СОУЭ	1 раз в месяц
3	Текущий ремонт и техобслуживание конструктивных элементов (в пределах суммы размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме)	по необходимости
4	Управление МКД	в рабочие дни
5	Коммунальные услуги потребленные на общедомовое имущество (водоснабжение, электроэнергия)	по фактическому потреблению
6	Прочистка ливневых колдцев	по фактическому выполнению работ (с учетом рентабельности)

Управляющая организация:
ООО «Монолит-Комфорт»
Юридический адрес: 295050, Россия,
Республика Крым, г. Симферополь, ул.
Ростовская, 19А, офис 101
ИНН 9102043874/КПП 910201001
ОГРН 1149102086517

Председатель Совета дома по
пр-ту Александра Суворова,103
города Симферополя

Генеральный директор

_____ **Ж.В.Панина**

_____ / _____ /