

город Ижевск

_____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «РУСАН» именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице управляющего Максютин Андрей Михайловича, действующего на основании Доверенности №2 от 08.05.2020г. , с одной стороны, и **собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____**, в лице _____, действующего на основании протокола общего собрания собственников помещений _____, с другой стороны, действующие на основании Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор в соответствии с решением общего собрания собственников помещений протокол _____ о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является соглашение сторон, согласно которому Управляющая организация от своего имени, по поручению и за счет Собственников, в течение согласованного срока за плату оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества, по предоставлению коммунальных услуг, а также осуществляет иную деятельность в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____ в объеме и на условиях, определенных настоящим Договором.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору, его техническое состояние, а также границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора указаны в Приложении № 1 к договору.

1.3. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. N 491).

1.4. Цель заключения настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержания общего имущества в многоквартирном доме, повышение энергоэффективности многоквартирного дома, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Жилищным Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлениями Правительства РФ от 06.05.2011 года №354, Правилами содержания общего имущества в МКД 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 МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»; Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года №170, действующими государственными стандартами в области ЖКХ, а также иными нормативно-правовыми актами РФ и УР, регулирующие жилищные правоотношения.

1.6. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей компании для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 2 к Договору.

1.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8. Общество с ограниченной ответственностью «РУСАН» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании выданной в соответствии со ст.92 ЖК РФ лицензии № 018-000177 от 28 мая 2018 г.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать работы (услуги), связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, в порядке, утвержденном собственниками и в объеме собранных от них денежных средств по настоящему договору, в соответствии с «Техническим регламентом содержания общего имущества» (Приложение № 3 к договору), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, согласно решению, принятому Собственниками в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в объеме денежных средств, оплаченных Собственниками.

2.1.3. В рамках предоставления услуг по управлению многоквартирным домом:

- организовать договорную работу, связанную с совершением мероприятий, необходимых для исполнения условий настоящего Договора, заключать для этого все виды необходимых договоров, вести их полное сопровождение (совершать все фактические и юридические действия);
- организовать расчет платы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы на коммунальные услуги и за дополнительные услуги (работы);
- вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и на оказание коммунальных услуг и иных доходов и расходов в отношении многоквартирного дома;
- организовать сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и иных платежей, установленных решением общего собрания собственников, с собственников (нанимателей) помещений;
- организовать сбор платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой организациям, оказывающим эти услуги при отсутствии прямых договоров между собственниками и ресурсоснабжающей организацией;
- организовать контроль и оценку качества предоставления коммунальных услуг;
- организовать диспетчерское обслуживание;
- организовать сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований [законодательства](#) Российской Федерации о защите персональных данных;
- формировать предложения Собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, с экономическим расчетом расходов на их проведение;
- организовать предоставление отчета о выполнении настоящего договора (Приложение № 4);
- заключать и исполнять договоры о целевом бюджетном финансировании с органами муниципальной власти.

2.1.4. Вести необходимую документацию в установленном порядке на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производства работ и их приема, а так же вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно - финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. В случае отсутствия перечисленной и иной необходимой документации либо ее части, данная документация подлежит восстановлению (изготовлению) по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома за счет средств собственников.

2.1.5. Организовать диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от собственника (ов) и пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лиц заявки в сроки и в порядке, установленным законодательством РФ и настоящим Договором.

2.1.6. Выдавать Собственнику (нанимателю по договору с собственником) платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.7. Осуществляет сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований [законодательства](#) Российской Федерации о защите персональных данных;

2.1.8. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 5 к Договору и доводятся до сведения потребителей путем их уведомления в порядке, указанном в Приложении № 5 к Договору. Субъекты персональных данных принимают решение о предоставлении персональных данных и дают согласие на их обработку своей волей и в своем интересе путем проставления собственной подписи в разделе 8.2. настоящего договора.

2.1.9. Организовывает претензионную и исковую работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным [законодательством](#) Российской Федерации;

2.1.10. Предоставлять собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, вывоз твердых бытовых отходов путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО (за исключением случаев, предусмотренных ст. 157.2 ЖК РФ). Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Информация об основных положениях таких Правил, а также условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Договором, представлены в Приложении № 6 к Договору.

2.1.11. Обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.1.12. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным [законодательством](#) Российской Федерации.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и иных обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц.

2.2.2. Осуществлять функции технического надзора (строительного контроля) за оказанием услуг и работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома, при проведении текущего, аварийного и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.2.3. В соответствии с заключенными договорами с Собственниками помещений выполнять за дополнительную плату заявки собственников по содержанию принадлежащих им жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, в том числе проводить осмотры помещений при причинении ущерба собственникам действиями третьих лиц с составлением акта о причине и объеме повреждений, локальной сметы; ремонтные работы на внутриквартирном инженерном оборудовании и отделочные работы в квартире.

2.2.4. Размер платы за оказание услуг, предусмотренных в п. 2.2.1 составляет 10%, в п. 2.2.3 в в соответствии с утвержденным прейскурантом цен.

2.2.5. Вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта многоквартирного дома по согласованию с Советом многоквартирного дома и при наличии собранных денежных средств.

2.2.6. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, накопленные на доме, для организации ликвидации аварии с уведомлением Председателя Совета многоквартирного дома о выполнении работ по ликвидации аварии и о размере затраченных средств. В случае отсутствия денежных средств на эти виды работ Собственники обязуются в течение 3 месяцев возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств, путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере суммы, определенной соразмерно доле Собственника в общем имуществе многоквартирного дома, и указанной в счет-квитанции, направленной Управляющей организацией. При этом собственник вправе обратиться за рассрочкой платежа.

2.2.7. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.

2.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника, нанимателя по договору с собственником по оплате за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и прочие услуги.

2.2.9. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома.

2.2.10. Требовать от собственника (пользователя) помещения, 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.

2.2.11. Осуществлять в соответствии с гражданским [законодательством](#) Российской Федерации в пользу третьих лиц уступку прав требования к собственнику (пользователю) помещения, имеющему задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.12. Формировать предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, с представлением перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.2.13. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при наличии соответствующего решения Совета многоквартирного дома за дополнительную плату, в том числе:

2.2.13.1. заключать и сопровождать в интересах собственников от их имени энергосервисный контракт на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги;

2.2.13.2. заключать и сопровождать договоры на монтаж и обслуживание домофонов;

2.2.13.3. организовывать работу консьержей;

2.2.13.4. заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.13.5. представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома в судах РФ и иных организациях по вопросам:

а) истребования из незаконного владения нежилых помещений, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

б) об обязанности собственников рекламных конструкций демонтировать незаконно установленные рекламные конструкции на общем имуществе собственников многоквартирного дома;

в) о признании недействительными разрешений на установку рекламных конструкций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О рекламе»;

г) об обязанности собственников телекоммуникационного и другого оборудования демонтировать незаконно установленное оборудование на общем имуществе собственников многоквартирного дома;

д) взыскание неосновательного обогащения, полученного при пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

е) возмещения ущерба, причиненного общему имуществу собственников многоквартирного дома;

ж) ведение претензионной, исковой работы, по взысканию денежных средств при выявлении нарушений со стороны исполнителей коммунальных услуг, в т.ч. за непредоставление коммунальных услуг, предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

2.2.12. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение(я) собственника, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением(ями) собственника третьими лицами.

2.2.13. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ.

2.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

2.3. Собственники и иные пользователи помещений обязаны:

2.3.1. Своевременно, до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дом, коммунальные и прочие услуги. В случае возникновения задолженности по оплате за период более, чем 1 месяц, сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает прежде всего пени, рассчитанные в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, а в оставшейся части – общую сумму долга за весь период задолженности.

2.3.2. В срок с 15 по 19 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

2.3.3. Обеспечивать сохранность жилых помещений, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать жилое помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства, соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила пользования бытовым газом, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а так же права и законные интересы соседей.

2.3.4. Обеспечивать доступ персонала Управляющей организации подрядных организаций в помещения и к оборудованию, являющиеся общим имуществом, для проведения регламентных и неотложных технических эксплуатационных и ремонтных работ.

2.3.5. Незамедлительно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в квартире, в работе коммуникационных сетей общего пользования, правонарушениях, совершенных в многоквартирном доме, и других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.3.6. Соблюдать следующие требования: не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления; не блокировать систему внутриквартирной вентиляции; не производить огораживание мест общего пользования перегородками; не хранить личные вещи в местах общего пользования; не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей организацией; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не производить улучшение отделки жилых помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет; не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; не использовать мусоропровод для

строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования во временной промежуток, регламентированный действующими в РФ и УР нормативно-правовыми актами.

2.3.7. В установленном порядке согласовывать с государственными органами и Управляющей организацией все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции зданий.

2.3.8. Сообщать Управляющей организации об изменении Собственника и совершении каких-либо сделок с принадлежащей ему собственностью, находящейся в составе многоквартирного дома, в течение 7 календарных дней, с момента осуществления сделки.

2.3.9. Обеспечить личное участие в собраниях Собственников. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Избрать и утвердить на общем собрании Совет многоквартирного дома, в том числе Председателя совета, для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирного дома.

2.3.10. Сообщать Управляющей организации и Председателю Совета многоквартирного дома информацию о количестве фактически проживаемых граждан и сроке их пребывания в течение 3 календарных дней со дня их проживания в жилом помещении.

2.3.11. В случае отсутствия (недостатка) денежных средств, оплаченных Собственниками многоквартирного дома, возместить Управляющей организации понесенные расходы на проведение работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, в случаях и в порядке указанных в пункте 2.2.4 настоящего Договора. Управляющая организация предоставляет Председателю Совета многоквартирного дома копии документов подтверждающих фактически понесенные расходы в соответствии со сметой.

2.3.12. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов перекрыть холодную, горячую воду. Заранее предоставлять Председателю Совета многоквартирного дома (управляющей организации) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на период временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ.

2.3.13. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки возведенных не по проекту, своими силами и за свой счет.

2.4. Собственники и иные пользователи помещений вправе:

2.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном условиями настоящего договора.

2.4.2. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

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

2.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и [законодательством](#) РФ.

2.5. Совет многоквартирного дома обязан:

2.5.1. Участвовать в приемке выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае временного отсутствия Председателя Совета многоквартирного дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета многоквартирного дома.

2.5.2. Согласовывать и участвовать в утверждении планов по ремонту дома;

2.5.3. Обеспечивать выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2.5.4. Инициировать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения по предложению управляющей организации вопросов об организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Цена договора, порядок расчета и внесения платы

3.1 Размер платы за содержание и ремонт в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации должен обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, и состоит из:

3.1.1. Платы за содержание общего имущества в соответствии с **минимальным перечнем** услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД- _____ руб./м².

3.1.2. **По решению общего собрания собственников** - платы за работы и услуги с превышением минимального перечня работ и услуг.

3.1.3. **По решению общего собрания собственников** - платы за текущий ремонт общего имущества дома – _____-руб./м².

3.1.4. Платы за работы, не входящие в минимальный перечень работ и услуг, но **выполнение которых требуется в соответствии с законодательством РФ** (в том числе увеличение периодичности проведения работ, предусмотренных минимальным перечнем). В этом случае принятие решения общего собрания

собственников на проведение таких работ и услуг не требуется. Плата за проведение таких работ и услуг может включаться Управляющей организацией в платежный документ отдельной строкой.

3.1.5. Платы за работы **аварийного характера** не входящие в минимальный перечень работ и услуг. В этом случае принятие решения общего собрания собственников на проведение таких работ и услуг не требуется. Плата за проведение таких работ и услуг может включаться Управляющей организацией в платежный документ отдельной строкой.

3.1.6. **По решению общего собрания собственников** - платы за комиссионное вознаграждение банков, почты России и платежных агентов при приеме денежных средств. При отсутствии решения собственников комиссионное вознаграждение банков и платежных агентов при приеме денежных средств оплачивается дополнительно лицом совершающим платеж, по установленным тарифам.

3.1.7. Платы за потребление коммунальных ресурсов **на содержание общего имущества**, в том числе связанной с превышением минимального перечня (нормативов потребления), определяющейся путем последующего перерасчета по показаниям общедомовых приборов учета, по данным ресурсоснабжающих организаций.

3.2. По решению общего собрания собственников размер платы может быть дополнен иными платежами и целевыми взносами (в том числе вознаграждение ПСД, Совета дома и проч.)

3.3. В случае если собственники помещений не приняли решения на общем собрании об установлении размера платы за содержание общего имущества, то размер платы рассчитывается Управляющей организацией в соответствии п.3.1. В этом случае в качестве размера платы **за минимальный перечень** услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, принимается **размер платы, утвержденный Администрацией г.Ижевска**.

3.4. Плата, указанная в п.3.1. настоящего договора, рассчитывается соразмерно доле в общем имуществе многоквартирного дома и включается в платежный документ.

3.5. **Размер платы за коммунальные услуги** рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законодательством.

3.6. Плата за услуги (в т.ч. предусмотренные п. 2.2.11 Договора) по представлению интересов собственников помещений многоквартирного дома в судах РФ и иных организациях **определяется на основании решения Совета многоквартирного дома по предложению Управляющей организации**. Взысканные денежные средства направляются:

- на выполнение мероприятий по поддержанию технического состояния, текущему содержанию и благоустройству прилегающей территории многоквартирного дома – 70% от взысканной суммы,
- на содержание Управляющей организации и ведение уставной деятельности - 30% от взысканной суммы.

3.7. Плата, установленная настоящим договором, вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором, на расчетный счет Управляющей организации, в том числе через платежных агентов, на основании платежного документа (счет-извещения) по реквизитам, указанным в платежном документе. В случае изменения реквизитов, по которым Собственники обязаны вносить плату по настоящему договору, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников путем указания новых реквизитов в платежном документе (счет-извещении). Оплату можно произвести в любом отделении почтовой связи и любой кредитной организации.

3.8. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы, установленной настоящим договором, Собственник (наниматель по договору с собственником) - должник обязан уплатить Управляющей организации (кредитору) пеню. Размер пени устанавливается в соответствии действующему законодательству. Размер пени указывается в ежемесячном платежном документе.

3.9. Платательщик вносит плату по договору не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Не использование помещения не является основанием невнесения платы по настоящему договору.

3.10. Собственники помещений несут ответственность за неуплату жилищных и коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.11. Граждане, не являющиеся членами семьи собственника, но зарегистрированные в жилом помещении, принадлежащем собственнику, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением.

3.12. Порядок расходования средств, собираемых в рамках текущего ремонта:

а) управляющая организация имеет право без согласования с собственниками помещений расходовать данные денежные средства на аварийно-восстановительный ремонт, требующий немедленной замены (ремонта) частей (участков) общего имущества;

б) при проведении плановых ремонтных работ, смета на текущий ремонт предварительно согласовывается с уполномоченным представителем собственников;

в) неизрасходованные средства накапливаются на счете управляющей организации и расходуются по решению совета дома.

3.14. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.

4. Порядок сдачи приемки работ

4.1. Услуги по содержанию общего имущества принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между Председателем совета многоквартирного дома (членом совета многоквартирного дома) и Управляющей организацией.

4.2. Председатель совета многоквартирного дома обязан в течение семи рабочих дней с момента получения от представителя Управляющей организации соответствующего акта выполненных работ (услуг) рассмотреть, подписать и вернуть его представителю Управляющей организации, либо составить акт о ненадлежащем оказании работ (услуг) и выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт выполненных работ (услуг) считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Собственниками. В случае временного отсутствия Председателя Совета многоквартирного дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета многоквартирного дома.

5. Контроль за содержанием общего имущества и ответственность сторон

5.1. Собственники помещений несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и обязаны контролировать состояние и надежность общего имущества многоквартирного дома.

5.2. В целях контроля за содержанием общего имущества Председатель совета многоквартирного дома вправе получать от ответственных лиц Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполнении работ, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, требовать устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

5.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за выполнение работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором в пределах порученных работ и услуг и в объеме собранных денежных средств и не отвечает за ущерб, причиненный Собственникам в результате не проведения работ и услуг, которые не были ей поручены, вследствие не принятия решения об их проведении на общем собрании собственников помещений или отсутствия финансирования со стороны собственников. В случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. в случае отсутствия его элементов либо несоответствия установленным нормативным требованиям) и отсутствия решения собственников о проведении необходимого ремонта общего имущества дома либо замены (ремонта), установки его элементов, оборудования, приборов, систем пожарной безопасности и т.д. (в т.ч. при неполучении от собственников средств на проведение необходимых работ) на основании акта осмотра по предложению Управляющей организации о необходимом ремонте, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и сроке начала ремонта, Управляющая организация не несет ответственности перед собственниками и административными и иными контролирующими органами за безопасность и качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и безопасность и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.4. Собственник, пользователь, наниматель несет ответственность за причинение материального и морального вреда отдельным собственникам помещений и (или) общему имуществу многоквартирного дома, третьим лицам, возникшего в результате аварии или задержки ликвидации аварии на инженерных сетях в принадлежащем ему помещении, по причине его отказа в доступе в его помещение персоналу Управляющей организации и (или) подрядным организациям для предотвращения аварийной ситуации в его помещении до аварии, либо для ликвидации произошедшей аварии после, либо по причине не обеспечения своевременного доступа в его помещение персоналу Управляющей организации и (или) подрядным организациям для ликвидации аварии.

5.5. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет виновного Собственника.

5.6. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя, в соответствии с настоящим договором, обязательств в соответствии с условиями договора и действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их исполнение стало невозможным в связи с изменениями в действующем законодательстве, либо в связи с обстоятельствами непреодолимой силы. Обстоятельства непреодолимой силы стороны считают природные явления стихийного характера, военные действия, забастовки, эпидемии и другие обстоятельства, которые могут быть квалифицированы как обстоятельства непреодолимой силы.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- составления актов о нарушении условий Договора;
- проведения внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

6.2. Председатель Совета многоквартирного дома вправе от лица всех собственников согласовывать сметы работ по текущему ремонту общего имущества, подписывать акты выполненных работ (услуг), согласовывать акты технических осмотров и выполненных ремонтных работ по текущему ремонту.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на _____ и вступает в законную силу с момента внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта РФ.

Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении.

7.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

7.3. Решение Собственников о расторжении настоящего Договора должно быть принято на общем собрании собственников в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.4. В случае расторжения договора стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение двух календарных месяцев с момента расторжения договора.

7.5. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия, Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения стоимости выполненных работ и оказанных услуг по настоящему договору до даты расторжения Договора над платежами, полученными Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору (сумма задолженности), вносится плательщиками непосредственно Управляющей организации на основании платежных документов, предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату.

7.6. Все споры по договору решаются путем согласования. В случае не достижения согласия - в судебном порядке.

7.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче для хранения Председателю совета многоквартирного дома. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 7.8. Договора. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на 9 листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 7.8. Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений.

7.8. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение №1 – Состав общего имущества и Акт технического состояния многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Приложение № 2 – Перечень технической документации

Приложение № 3 – Технический регламент содержания общего имущества.

Приложение № 4 – Отчет о выполнении договора.

Приложение № 5 – Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора

Приложение № 6 - Коммунальные услуги

8. Юридические адреса и подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «Русан»

427793, УР, г. Можга, ул. Фалалеева, д.3, оф.2

Обособленное подразделение – почтовый адрес:

УР г. Ижевск, ул. Подлесная 7-я, д.83, оф. 1

тел:+79199168470, e-mail:rusanizhevsk@mail.ru;

ИНН 1839010192 КПП 183901001

р/сч 40702810068000022683 в отделении №8618

Сбербанка России

кор.сч. 30101810400000000601

СОБСТВЕННИКИ

-

БИК 049401601
Управляющий

_____ А.М.Максютин

-

**Состав общего имущества и Акт технического состояния многоквартирного дома
в пределах границ эксплуатационной ответственности**

г. Ижевск, дом № _____ ул. _____

г. Ижевск

« ____ » _____ 201__ г.

Комиссия в составе: представителей Управляющей организации _____ и
собственников (представителя Собственников) _____

произвела обследование данного многоквартирного дома и отметила следующее:

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	
9.	Количество этажей	
10.	Наличие подвала	
11.	Наличие цокольного этажа	
12.	Наличие мансарды	
13.	Наличие мезонина	
14.	Количество квартир	
15.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
16.	Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	
17.	Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	
18.	Строительный объем, куб. м	
19.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками, кв. м	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир), кв. м	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м	
20.	Количество лестниц маршей, шт.	
21.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки, кв. м	
22.	Уборочная площадь общих коридоров, кв. м	
23.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), кв. м	
24.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома кв.м.	
25.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

II. Акт технического состояния многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		
3	Перегородки		
4	Перекрытия:		
	– чердачные		
	– междуэтажные		
	– подвальные		
	– другое		

5	Крыша		
6	Полы		
7	Проемы:		
	– оконные		
	– дверные		
	– другое		
8	Отделка:		
	– внутренняя		
	– наружная		
	– другое		
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	– ванны напольные		
	– (электро)плиты		
	– телефонные сети и оборудование		
	– сети проводного радиовещания		
	– сигнализация		
	– мусоропровод		
	– лифт		
	– вентиляция		
	– электроосвещение		
	– другое		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	– холодное водоснабжение		
	– горячее водоснабжение		
	– водоотведение		
	– электроснабжение		
	– газоснабжение		
	– отопление (от внешних котельных)		
	– отопление (от домовой котельной) печи		
	– калориферы		
	– АГВ		
	– обращение с ТКО		
	– Узлы учета потребления теплоснабжения		
11	Крыльца		

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения (находятся в состоянии или нуждается) в

Управляющая организация

Собственники (представитель собственников)

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния инженерных коммуникаций, строительных конструкций, общего имущества многоквартирного дома на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности.		
5.	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6.	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка ¹		
7.	Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (при наличии)		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии)		
9.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета (при наличии приборов учета)		
10.	Технический паспорт на лифт (при наличии в доме лифта)		
11.	Технический отчет о проведении электроизмерений общедомовой системы электроснабжения.		
12.	Иные документы, определенные решением общего собрания собственников помещений		

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

Технический регламент - минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД.

В рамках исполнения настоящего договора Управляющая организация производит следующие работы по техническому обслуживанию, в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации, в установленном порядке с указанной периодичностью, на общем имуществе:

№ п./п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов (за исключением текущего ремонта)	
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, подвалов и в целях надлежащего содержания колонн и столбов МКД:	
1.1. фундамент	Содержание фундамента (проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента)	2 раза в год
	при выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	в течение 1 месяца после выявления нарушений
1.2. колонны, подвал	Содержание колонн, подвалов (выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали, контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоение защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков; принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подпольев, запорных устройств на них)	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	в течение 1 месяца после выявления нарушений
2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
2.1. крыша	Содержание крыши (проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, снега и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, металлических креплений кровель; проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; проверка и очистка кровли от скопления снега и наледи)	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	в течение 1 месяца после выявления нарушений
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, лестниц, фасадов, перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений многоквартирных домов:	
3.1. стены	Содержание стен (выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;)	2 раза в год
		в течение 1 месяца после

	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	выявления нарушений
3.2. перекрытия и покрытия, балки	<i>Содержание перекрытий и покрытий, балок</i> (выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отслоев и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания)	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	в течение 1 месяца после выявления нарушений
3.3. лестницы	<i>Содержание лестниц</i> (выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; проверка состояния штукатурного слоя металлических косоуров; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения)	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	в течение 1 месяца после выявления нарушений
3.4. фасад	<i>Содержание фасадов</i> (выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы))	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	в течение 1 месяца после выявления нарушений
3.5. перегородки	<i>Содержание перегородок</i> (выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты)	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	в течение 1 месяца после выявления нарушений
3.6. внутренняя отделка	<i>Содержание внутренней отделки</i> (проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию удаление отслоившегося отделочного слоя)	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	в течение 1 месяца после выявления
3.7. пол	<i>Содержание полов помещений, относящихся к общему имуществу</i> (проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов))	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	в течение 1 месяца после выявления нарушений
3.8. окна и двери	<i>Содержание оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу</i> (проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	Осмотры-2 раза в год, восстановление теплового контура здания в отопительный период -1 сутки
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	в течение 1 месяца после выявления нарушений
II	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (за исключением текущего ремонта)	
1	<i>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</i> проверка исправности, работоспособности насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов; контроль состояния элементов внутренней канализации,	Осмотр -2 раза в год, контроль герметичности – 2раза в месяц, восстановление герметичности - незамедлительно, в минимально допустимые сроки.

	канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; очистка и промывка водонапорных баков; проверка дворовых туалетов; незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации)	
2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений)	1 раз в год
3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.),	ежемесячно
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования,	1 раз в 6 месяцев
	замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и контроль целостности цепей заземления	1 раз в 3 года
	при выявлении нарушений - разработка плана мероприятий восстановительных работ	в течение 1 месяца после выявления нарушений
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: -техническое обслуживание лифта (лифтов); организация системы диспетчерского контроля и обеспечение -диспетчерской связи с кабиной лифта; -обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); -обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов);	Обслуживание-ежемесячно, аварийное обслуживание - незамедлительно, в минимально допустимые сроки, освидетельствование -1 раз в год,
	при выявлении нарушений - разработка плана мероприятий восстановительных работ	в течение 1 месяца после выявления нарушений
	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; 2 раза в год	
5	при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; по мере необходимости чистка мусоросборной камеры и ее оборудования; ежедневно промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; 1 раз в квартал	2 раза в год, по мере необходимости, ежедневно, 1 раз в квартал
III	Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	
1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытьё окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов; проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, подвалов, мусоропроводов)	Сухая уборка лестничных площадок и маршей 3 раза в неделю Влажная уборка- 1 раз в месяц Мытьё окон - 1 раз в год при условии обеспечения доступа к наружным и внутренним поверхностям и целостности стекол Мытьё стен и дверей кабины лифта 1 раз в месяц Дератизация и дезинсекция: -1 раз в месяц
	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория): -всегда: очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; -в холодный период года: очистка крышек пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см, сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории с твердым покрытием (входное крыльцо, площадка перед входом в подъезд, пешеходный тротуар, автомобильный проезд вдоль дома) от снега и льда, в т.ч. при наличии колеиности свыше 5 см; очистка отмостки от снега. -в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации (водоотводных каналов);	Работа дворника – 6 раз в неделю Очистка отмостки -1 раз в год Прочистка водоотводных канав-1 раз в год Покос -1 раз в сезон Очистка прямка с металлической решеткой при входе на лестницу 1 раз в месяц, по мере необходимости
	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	
3	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов: вывоз твердых бытовых отходов; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	Вывоз - ежедневно, накопление - постоянно
	Работы по обеспечению устранения аварий	
4	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	немедленно, в минимально допустимые сроки

IV	Локальные мероприятия по ремонту, направленные на обеспечение или восстановление работоспособности отдельных частей, элементов оборудования МКД	по мере необходимости
V	Услуги по управлению МКД	
VI	Обслуживание светильников наружного освещения (включается в размер платы за содержание жилого помещения в случае оборудования дома, в котором находится жилое помещение, светильниками наружного освещения)	1 раз в год
VII	Благоустройство территории, в том числе содержание и ремонт элементов благоустройства (детские игровые, спортивные площадки и другие МАФ) на придомовой территории (включается в размер платы за содержание жилого помещения для многоквартирных домов в случае, если границы земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определены на основании данных государственного кадастрового учета)	1 раз в год
VIII	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния систем пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты (включается в размер платы за содержание жилого помещения в случае наличия в многоквартирном доме данного оборудования <i>-дома этажности 9-ть этажей и выше</i>)	в соответствии с регламентом, не реже 2-х раз в год
IX	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах(включается в размер платы за содержание жилого помещения в случае наличия в многоквартирном доме данного оборудования)	3 раза в год
X	Обслуживание и ремонт общедомовых узлов учёта тепловой энергии (включается в размер платы за содержание жилого помещения в случае наличия в многоквартирном доме данного оборудования)	1 раз в месяц
XI	Обслуживание повысительных насосов (включается в размер платы за содержание жилого помещения в случае наличия в многоквартирном доме данного оборудования)	3 раза в год
XII	Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (включается в размер платы за содержание жилого помещения исходя из нормативов, утвержденных постановлением органов государственной власти УР)	ежемесячно
XIII	Проверка общедомовых приборов учета энергоресурсов	по истечении межповерочного интервала по тарифам специализированных организаций
XIV	Восстановление работоспособности системы вентиляции дома	По заявке, по тарифам специализированной организации
XV	техническое обследование лифта (лифтов), отработавших нормативный срок эксплуатации 25 лет	не менее 1 раз в 3 года после 25 лет эксплуатации по тарифам специализированных организаций
XVI	Иные работы и услуги по решению общего собрания собственников (ОСС)	По протоколу ОСС

**Отчёт о выполнении договора на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного дома по ул _____, дом № ____
по договору от _____ г. № _____ за период _____ г.**

Услуга	Входящий остаток	Начислено	Оплачено	Расходы	Исходящий остаток
Всего					
в т.ч.					
Содержание					
Текущий ремонт					
Услуги управляющей компании					
Капитальный ремонт					
Аренда					
Прочие услуги					

Расходы	Сумма расходов	Примечание
Всего		
в т.ч.		
Содержание		
Текущий ремонт		
Услуги управляющей компании		
Капитальный ремонт		
Аренда		
Прочие услуги		

Получил и обязуюсь ознакомить
 собственников помещений многоквартирного дома: _____ / _____ / _____ /

дата
подпись
фио

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:

- первичным приемом документов на регистрацию и снятия с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также ведения и хранения поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства
- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за 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,
- истребованием задолженности, в т.ч. ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей,
- хранением в архивах указанных документов и данных.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представители Управляющей организации по расчетам с потребителями и работы с должниками, иные агенты.

Представители Управляющей организации по расчетам с потребителями и работе с должниками осуществляют 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 выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору, 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) домашний адрес и телефон;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений.
- 6) дата и место рождения;
- 7) пол
- 8) семейное положение;
- 9) Фамилия, имя, отчество детей и их персональные данные (паспортные данные, данные свидетельства о рождении, дата и место рождения, домашний адрес, пол).

5. Перечень действий с персональными данными:

сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), передачу агентам по расчетам с потребителями и работе с должниками, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,
- 2) без использования средств автоматизации (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).

7. Срок хранения персональных данных

Срок хранения персональных данных составляет четыре года после истечения срока действия договорных отношений между сторонами.

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

1. Условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Правилами предоставления коммунальных услуг

Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 устанавливают:

- начало предоставления коммунальных услуг (пп. «а» п.3 Правил № 354).
- требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителям коммунальных услуг сведений о показаниях таких приборов учета;
- порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги;
- порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,
- порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,
- порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия потребителей в занимаемом помещении;
- основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг;
- обязанности, права и ответственность потребителей и Управляющей организации, - исполнителя коммунальных услуг в отношении по предоставлению (потреблению) коммунальных услуг.

Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 25.05.2006г. № 307 (далее – Правила № 307) применяются при расчетах за коммунальные услуги отопления.

2. Информация о регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги (на дату заключения договора)

3. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (предельные сроки)
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3°C
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается

8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения*: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания
10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца
12. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается
13. Давление сетевого газа от 0,0012 МПа до 0,003 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10°C до 12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8°C до 10°C
15. Обеспечение температуры воздуха: в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - +20 (+22)°C; в других помещениях - в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается