

**ДОГОВОР №79/17**  
**управления многоквартирным домом**

г. Нефтеюганск

«01» декабря 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК Лучший дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Романской Оксаны Васильевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Нефтеюганск 11 микрорайон, дом №79, действующие на основании протокола Общего собрания от «17» ноября 2017 года, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 1.1. Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного 2-х этажного дома общей площадью 871,3м<sup>2</sup> по адресу г. Нефтеюганск, мкр.11, дом 79 (далее - МКД), предоставлять коммунальные услуги Собственникам в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.
- 1.2. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях решения Общего собрания Собственников МКД (протокол общего собрания №79/17 от «17» ноября 2017 г.) и согласован с Управляющей организацией.
- 1.3. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Жилищного Кодекса Российской Федерации, Гражданского Кодекса Российской Федерации, правилами пользования жилыми помещениями, правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и иными положениями законодательства Российской Федерации.
- 1.4. Состав, характеристика Общего имущества МКД (далее – Общее имущество) приведены в Приложении №1 к настоящему Договору. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию Общего имущества Собственников в МКД в границах эксплуатационной ответственности.
- 1.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения, действует на правоотношения Сторон, возникшие с «01» декабря 2017 года по «01» декабря 2022 года, а части расчетов – до полного их исполнения.
- 1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников МКД.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

- 2.1. Управляющая организация обязана:
  - 2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД по настоящему Договору с «01» декабря 2017 г.
  - 2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечню, приведенному в Приложении №2, №5 к настоящему Договору, а также в Соглашениях об изменении условий Договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью. Качество работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома оценивается согласно (приложения №5).
  - 2.1.3. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;
  - 2.1.4. В целях исполнения настоящего Договора, заключить по поручению и за счет Собственников договоры с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов, необходимых для оказания коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению и водоотведению, отоплению.

2.1.5. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором.

2.1.6. Принимать сообщения Собственников и пользователей помещений о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный их жизни, здоровью или имуществу.

2.1.7. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников и пользователей помещений на качество предоставления коммунальных услуг, работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества МКД, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в установленный законом срок направлять ответ об их удовлетворении, либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

2.1.8. Информировать Собственников и пользователей помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг недостаточного качества. Информирование осуществляется в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

2.1.9. Производить профилактическое обслуживание и (или) ремонт общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в помещении Собственника и (или) проходящих транзитом через помещение Собственника. Согласовывать с Собственниками и пользователями помещений время доступа в жилое помещение посредством уведомления о проведении плановых работ внутри помещения.

2.1.10. Осуществлять по заявлению Собственников и пользователей ввод в эксплуатацию установленных индивидуальных приборов учета, соответствующих законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такие индивидуальные приборы учета по функциональным возможностям отличаются от общедомового прибора учета, которым оснащен МКД, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с даты его ввода в эксплуатацию;

2.1.11. Вести и хранить техническую документацию на МКД в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

2.1.12. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества в МКД со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если Управляющая организация, не оказывает таких услуг и не выполняет таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

2.1.13. Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту Общего имущества в МКД, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения Собственников в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

2.1.14. Организовывать работу по начислению и сбору платы за управление, содержание и ремонт жилых помещений, предоставление коммунальных услуг.

2.1.15. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате за управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.1.16. Проводить совместно с Собственниками осмотры Общего имущества в МКД. Результаты осмотра оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия Собственниками решения о соответствии Общего имущества требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях) необходимых для устранения выявленных дефектов.

2.1.17. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги в ином размере, путем размещения соответствующей информации в платежных документах.

2.1.18. Участвовать во всех проверках и обследованиях МКД, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества по настоящему Договору.

2.1.19. Представлять на Общем собрании Собственников, в первый квартал текущего года письменный отчет об исполнении условий настоящего Договора за предыдущий год.

- 2.1.20. Обеспечивать Собственников и пользователей помещений информацией о телефонах руководителя Управляющей организации, жилищных участков, аварийно-диспетчерской службы путем размещения их на информационных стендах в подъездах.
- 2.1.21. Принимать участие в приемке общедомовых, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.
- 2.1.22. Уведомлять Собственников о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего Договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания и сохранности имущества пользователей помещений и Собственников. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием Собственников порядка финансирования и заключения дополнительного к настоящему Договору соглашения.
- 2.1.23. По обращению Собственников осуществить мероприятия, необходимые для проведения Общего собрания Собственников МКД, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания, уведомить о проведении этого Общего собрания каждого Собственника в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого Общего собрания и обеспечить их доведение до сведения Собственников в порядке, установленном частью 3 статьи 46 ЖК РФ.
- 2.1.24. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 2.2. Собственники обязаны:
- 2.2.1. Утвердить на Общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.
- 2.2.2. Выбрать на Общем собрании Собственников Совет МКД для ведения контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями п.7.1 и п.7.2 настоящего Договора.
- 2.2.3. Наделить Совет многоквартирного дома полномочиями на принятие решения о проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- 2.2.4. При принятии решения о проведении работ связанных с переустройством и перепланировкой помещений находящихся в собственности Собственников уведомить Управляющую организацию до начала таких работ.
- 2.2.5. При установке, проверке индивидуальных приборов учета уведомить Управляющую организацию.
- 2.2.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования общего имущества Собственников МКД, находящегося в жилом/нежилом помещении, незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
- 2.2.7. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилых помещений в МКД.
- 2.2.8. Соблюдать Правила проживания Собственника (пользователя) в МКД.
- 2.2.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и уполномоченных ею лиц в помещение Собственника для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящихся к Общему имуществу многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.
- 2.2.10. Допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.
- 2.2.11. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.
- 2.2.12. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять в период с 20 по 25 число текущего месяца (за прошедший месяц).
- 2.2.13. Своевременно и полностью вносить плату за управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги на основании выставляемых Управляющей организацией счетов по тарифам и расценкам, определённым в соответствии с данным Договором.
- 2.2.14. Уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД в фонд капитального ремонта.
- 2.2.15. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).
- 2.2.16. Принимать решение о проведении капитального ремонта Общего имущества МКД.
- 2.2.17. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### 3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в соответствие с ним правовых актов.

3.1.2. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества.

3.1.3. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению Общего имущества МКД Управляющая организация определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость. После согласования с Собственниками осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально доле собственности в Общем имуществе МКД. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией на основании Акта выполненных работ платежным документом, счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа.

3.1.4. В случае непредоставления Собственниками до 25 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных на территории города Нефтеюганска нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной Управляющей организацией.

3.1.5. Производить проверку работы приборов учета расположенных в помещении Собственников и сохранности пломб на них не реже одного раз(а) в год.

3.1.6. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.7. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с Собственниками время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.1.8. Требовать от Собственников и пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.1.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

3.1.10. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

3.1.11. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных Собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении Собственника или пользователей помещения Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру Собственника в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением акта.

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

3.1.13. При нарушении Собственниками по настоящему договору сроков внесения платы за управление, содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, начислять пени в размере и порядке, установленными п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

3.1.14. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

3.1.15. В случае обращения третьих лиц от имени Собственников, по согласованию с Советом дома, заключать договоры об использовании Общего имущества Собственников МКД (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

3.1.16. Принимать участие в общих собраниях собственников.

3.1.17. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае, если оно произошло по вине Собственников или третьих лиц.

3.1.18. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации МКД, в помещениях, являющихся Общим имуществом Собственников. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.1.19. Определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в МКД.

3.1.20. Для принятия решений на Общем собрании Собственников вносить предложения о сроке начала, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта Общего имущества МКД и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

3.1.21. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов Собственников в МКД, вправе обратиться в письменной форме в Управляющую организацию для организации проведения Общего собрания. В обращении должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору.

3.2.3. При причинении имуществу Собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта.

3.2.4. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в МКД в соответствии с настоящим Договором (Приложение №3).

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

3.2.6. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги, рассчитываемые исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего Собственникам, при условии представления подтверждающих документов в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.2.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.2.8. Контролировать через Совет МКД качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества МКД и коммунальных услуг, в порядке определенном п.7.2 настоящего договора.

3.2.9. Вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям в случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято Общим собранием Собственников. Собственники обязаны в срок не позднее 10 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить Управляющей организации протокол общего собрания о принятом решении. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением плательщиками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

3.2.10. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

#### **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора определяется из:

- платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества МКД;
- платы за коммунальные услуги.
- платы за общедомовые нужды МКД

4.2. Плата за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в рамках Договора устанавливается в размере в соответствии с Перечнем услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества (Приложение № 2) и рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения Собственника и размера платы за 1 кв. метр. Порядок изменения перечня работ и услуг указан в (Приложении №3)

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с

Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными в установленном законодательством порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.4. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, вносится Собственниками ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем через платежного агента либо через кассу Управляющей организации на основании соответствующих платежных документов, представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем оплаты на счет, указанный в платежном документе.

4.5. В случае изменения органом местного самоуправления в течение календарного года тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, Управляющая организация применяет новые тарифы и нормативы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа местного самоуправления без внесения изменений в настоящий Договор.

4.6. Неиспользование Собственниками занимаемых помещений в доме не является основанием для не внесения платы за управление, содержание, текущий ремонт Общего имущества МКД и отопление.

4.7. Собственники 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.

4.8. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

4.9. Услуги, не предусмотренные приложением № 2 к настоящему Договору, выполняются Управляющей организацией за отдельную плату по соглашению Сторон и указываются в платежных документах как «Дополнительные услуги». Основанием начисления платы по статье «дополнительные услуги», является дефектная ведомость, смета, акт выполненных работ.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками в МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

5.1.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность:

5.2.1. При истечении нормативного срока эксплуатации Общего имущества МКД, в случае не принятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества МКД.

5.2.2. По обязательствам Собственников, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;

5.2.3. За противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях;

5.2.4. За использование Собственниками Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

5.2.5. За невыполнение Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

5.2.6. За аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5.3. Ответственность Собственников:

5.3.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.3.2. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

## **6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

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

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственниками Управляющей организации в течение 30 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

## **7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ**

7.1. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а так же иных актов осуществляет Совет МКД. Информация о членах Совета МКД, об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий доводится до сведения Управляющей организации с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания Собственников в срок не позднее 30 дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация ежемесячно до 10 числа месяца следующего за отчетным, оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг. Акт составляется согласно приказу Минстроя России от 26.10.2015 №761/пр и предоставляется на подпись председателю Совета МКД, а при его отсутствии или невозможности с ним связаться –любому члену Совета МКД. Максимальный срок рассмотрения актов составляет 5 рабочих дней. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то они считаются принятыми и подлежат оплате.

7.3. Управляющая организация представляет на Общем собрании Собственников, в первый квартал текущего года письменный отчет об исполнении условий настоящего Договора за предыдущий год. Отчет должен содержать информацию согласно Приложению №2 к Приказу Минстроя России от 31.07.2014 №411/пр.

## **8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственников на основании решения Общего собрания Собственников в МКД если Управляющая организация не выполняет условий Договора, либо принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом;

8.1.2. по соглашению сторон;

8.1.3. в судебном порядке;

8.1.4. в случае ликвидации Управляющей организации;

8.1.5. в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

8.1.6. по обстоятельствам непреодолимой силы.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены таким Договором.

8.3. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате задолженности за услуги и работы, произведенные Управляющей организацией, во время действия настоящего Договора.

8.4. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация получает от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

8.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения к договору, являющегося его неотъемлемой частью.

## **9. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор является неотъемлемой частью протокола Общего собрания Собственников от 17.11.2017. Протокол общего собрания об утверждении условий Договора хранится в порядке, установленном общим собранием собственников.

9.2. Собственники направляют Договор для подписания Управляющей организации после утверждения его условий на общем собрании и подписания Собственниками.

9.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр Договора для Стороны Собственников хранится у председателя Совета МКД.

9.4. Подписывая настоящий договор управления многоквартирным домом, Собственники выражают своё согласие на обработку персональных данных в соответствии с федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (Приложение № 4).

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Все приложения к настоящему Договору, а также дополнительные Соглашения и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором.

10.2. Управляющая организация не имеет права передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам без согласия на то общего собрания собственников.

10.3. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников и являются одинаковыми для всех Собственников.

10.4. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права владения на помещения в МКД после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими Договоров.

10.5. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества МКД расположенного по адресу: 11 микрорайон, дом № 79;

Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества Собственников в МКД.

Приложение № 3 – Порядок изменения Перечня работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества.

Приложение № 4 – Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора.

Приложение № 5 - Критерии оценки качества работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.



**Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:  
город Нефтеюганск, 11 микрорайон, дом 79**

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Техническое состояние
1. Фундамент Отмостка.	ж/б сваи бетон.	Удовл. Хорошо
2. Стены		
наружные	кирпич	Удовл.
внутренние	ж/б плиты (окраска)	Удовл.
козырьки	скатные	Удовл.
цоколь	штукатурка	Удовл.
3. Перегородки	ж/б	Удовл.
4. Перекрытия		
чердачные	ж/б плиты	Удовл.
междуэтажные	ж/б плиты	Удовл.
подвальные	ж/б плиты	Удовл.
5. Крыша	Шиферная	Удовл.
6. Полы	бетонные	Удовл.
7. Проемы, окна, двери	Деревянные, деревянные, металлические.	Удовл. Удовл.
8. Отделка внутренняя.	побелка, покраска	Удовл.
9. Инженерное оборудование:		
Механическое, электрическое и санитарно-техническое оборудование:		Удовл.
9.1 ОПУ электроэнергии, электрощитки		До первого ответвления (запорные устройства, отвод, сварочный шов).
9.3 Инженерные сети (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение)		

Согласно данных ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по ХМАО-Югра  
Общий процент износа на \_\_\_\_\_ год составил \_\_\_%.

В состав общего имущества включаются:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения (квартиры);
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

ООО «Управляющая компания Лучший дом»

Генеральный директор:

О.В. Романская



**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
<b>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) многоквартирным доме</b>		
1.	<b>Работы, выполняемые в отношении всех видов ФУНДАМЕНТОВ:</b>	
1.1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	2 раза в год
1.2	Восстановление работоспособности гидроизоляции и водоотвода.	по мере необходимости
2.	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания СТЕН многоквартирных домов:</b>	
2.1	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 крупноформатных блоков. Проверка состояния отделочных слоев	2 раза в год
2.2	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере необходимости
3.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ПЕРЕГОРОДОК в многоквартирных домах:</b>	
3.1	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, состояния отделочных слоев	2 раза в год
3.2	Ремонт перегородок	по мере необходимости
4.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ПЕРЕКРЫТИЙ и покрытий многоквартирных домов:</b>	
4.1	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 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. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	2 раза в год
4.2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
5.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания КРЫШ многоквартирных домов:</b>	
5.1	Проверка кровли на отсутствие протечек. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена и захламления на чердаке. Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей и металлических деталей. Проверка системы водостока.	6 раз в год
5.2	Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, металлических деталей.	по мере необходимости
5.3	Очистка кровли, козырьков крылец и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. Очистка и ремонт чердачного помещения.	по мере необходимости
5.4	Восстановление гидроизоляции и покрытия крыши.	по мере необходимости
5.5	Восстановление системы водостока.	по мере необходимости
6.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ЛЕСТНИЦ многоквартирных домов:</b>	
6.1		2 раза в год

	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	
6.2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
7.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ФАСАДОВ многоквартирных домов:</b>	
7.1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов (включая пандусы и крыльца), 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 плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). Выявление сплошности и герметичности наружных водостоков крепления к стенам фасада.	2 раза в год
7.2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
8.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ПОЛОВ помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	
8.1	Проверка состояния основания, поверхностного слоя полов	2 раза в год
8.2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
9.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ОКОННЫХ и ДВЕРНЫХ заделок помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	
9.1	Проверка целостности оконных и дверных заделок, плотности притворов, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины) механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заделок в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	2 раза в год
9.2	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
10.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем ВЕНТИЛЯЦИИ многоквартирных домов:</b>	
10.1	Сезонные осмотры системы вентиляции.	2 раза в год
10.2	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	по мере необходимости
11.	<b>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем ВОДОСНАБЖЕНИЯ (холодного и горячего), и ВОДООТВЕДЕНИЯ в многоквартирных домах:</b>	
11.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	ежедневно
11.2	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	ежемесячно
11.3	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	по мере необходимости
11.4	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	по мере необходимости
11.5	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	по мере необходимости
11.6	Промывка систем горячего водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
11.7	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных выгребов, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации. -устранение засоров стояков и системы канализации, произошедших не по вине собственника.	по мере необходимости
11.8	Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома инженерного оборудования мест общего пользования, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации	2 раза в год
11.9	Регулировка трехходовых кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотделителей, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров	по мере необходимости
12.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ (отопление) в многоквартирных домах:</b>	
12.1	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
12.2	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
12.3	Удаление воздуха из системы отопления.	по мере необходимости
12.4	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
12.5	При необходимости ремонт узлов и участков системы отопления.	по мере необходимости
12.6	Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения.	круглосуточно

12.7	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Утепление элементов систем	ежедневно
<b>II. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</b>		
13.	<b>Работы по содержанию ПОМЕЩЕНИЙ, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>	
13.1	Влажное подметание и мытье тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей, плитусов полов, с 1-го этажа и выше (всех мест общего пользования)	3 раз в неделю (по графику)
13.2	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек, светильников, отопительных приборов	1 раз в месяц (по графику)
13.3	Мытье окон, стен	2 раза в год
13.4	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования	2 раза в год
14.	<b>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома в холодный период года.</b>	
15.1	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка отмостки, подходов от снега и льда при наличии колеяности свыше 5см.	по мере необходимости
15.2	Очистка отмостки и подходов к дому от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	по мере необходимости
15.3	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	по мере необходимости
15.4	Посыпка подхода к подъездам песком или специальным средством против скольжения или гололедицы	по мере необходимости
16.	<b>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома (далее - придомовая территория) в теплый период года.</b>	
16.1	Подметание и уборка территории	5 раз в неделю
16.2	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, расположенных на придомовой территории	По мере необходимости
17.	Содержание объектов благоустройства (очистка, покраска ограждений, мелкий ремонт, скамеек, прочих элементов благоустройства)	1 раз в год
18.	<b>Услуги по управлению домом</b>	
	Заключение договора с платежным агентом на прием платы по Договору от граждан-потребителей с условием размера комиссионного вознаграждения и осуществление соответствующих учетных и контрольных операций.	в порядке, определяемом Управляющей организацией
	Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	В день обращения по графику приема граждан
	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	В сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации
	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	Обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 10 дней со дня вступления в силу Договора

1.	<b>Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:</b>	
1.1	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
1.2	Незамедлительный вывоз крупногабаритных бытовых отходов	По мере необходимости
2.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ЭЛЕКТРОоборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме</b>	
2.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	согласно требованиям технических регламентов
2.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	согласно требованиям технических регламентов
2.3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	согласно требованиям технических регламентов
2.4	Техническое обслуживание и ремонт приборов учета и др. элементов системы учета.	согласно требованиям технических регламентов
2.5	Содержание внутридомового электрооборудования, в том числе специализированной организацией	согласно требованиям технических регламентов
9.	<b>Дератизация и дезинсекция (выполняемая специализированной организацией)</b>	
9.1	дератизация	1 раз в месяц
9.2	дезинсекция	1 раз в квартал

## Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД

**1. Фундаменты:**

Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки.

**2. Стены и фасады:**

Герметизация стыков, устранение последствий выветривания раствора, оштукатуривание цоколя.

**3. Перекрытия в местах общего пользования:**

Заделка швов и трещин, окраска.

**4. Крыша:**

Устранение неисправностей кровель, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

**5. Оконные и дверные заполнения в подъездах:**

Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений

**6. Лестницы, крыльца, козырьки, вход в подъезды и подвалы:**

Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов

**7. Полы в местах общего пользования:**

Восстановление отдельных участков.

**8. Внутренняя отделка мест общего пользования:**

Восстановление отдельных стен, потолков, полов отдельными участками.

**9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление:**

Аварийное восстановление отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячее водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества)

**10. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержание общего имущества):**

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения МКД, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, электроплит собственников помещений, поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

**11. Вентиляция:**

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

**12. Отмостка:**

Частичный ремонт разрушенных участков отмостки.

### Тарифицированный перечень услуг, входящих в плату за жилое помещение.

№п/п	Виды работ	Стоимость (руб/м2) в месяц
1	Содержание и техническое обслуживание общедомового имущества	18,52
2	Управление МКД	3,42
3	Вывоз ТБО и КГМО	4,20
4	Текущий ремонт общего имущества.	-
5	ОДН ХВС, потребляемые при содержании общего имущества	0,13
6	ОДН ГВС, потребляемые при содержании общего имущества (с компонентом ТЭ)	0,43
7	ОДН Электроэнергии, потребляемые при содержании общего имущества	0,38
8	ОДН по отведению сточных вод, потребляемое при содержании общего имущества	0,23



Управляющая организация

/О.В. Романская/

м.п. Лучший Дом

**Порядок изменения Перечня работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.**

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

1. В случае изменения Правительством Российской Федерации минимального перечня необходимого для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально-необходимых работ, услуг), Управляющая организация применяет новые изменения со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта без внесения изменений в настоящий Договор.

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

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

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

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

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

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

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

4. Изменение Перечня работ, услуг путем его согласования с уполномоченным лицом в случаях, указанных в пункте 2 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в Договор.

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

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



Управляющая организация

/О.В. Романская/

Собственники

**Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.



Управляющая организация

/О.В. Романская/

Собственники

Критерии оценки качества работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Виды работ	Оценка выполнения работы	
		«хорошо»	«удовлетворительно»
1.	Санитарное содержание подходов к дому в зимний период	Покрытия подходов к дому, своевременно очищены от снега, а при образовании гололёдной плёнки посыпаны песком; Паребрик (бардюр) очищен полностью; контейнерные площадки очищены от снега, наледи, мусора;	покрытия подходов к дому, своевременно очищены от снега, а при образовании гололёдной плёнки посыпаны песком;
2.	Санитарное содержание подходов к дому в весенне-летний период	асфальтовое покрытие подходов, очищены от мусора полностью; отмостка вокруг здания чистая; контейнерные площадки чистые;	асфальтовое покрытие подходов очищены от мусора полностью; контейнерные площадки чистые; мусор вывезен с территории
3.	Содержание фундаментов и технических помещений	двери в т/у и запорные устройства в исправном состоянии; проводится своевременная обработка: дератизация и дезинсекция; технические помещения и проходы к ним не захламлены и убраны; постоянно поддерживается нормативный температурный режим;	двери в т/у и запорные устройства в исправном состоянии; проводится своевременная обработка: дератизация и дезинсекция
4.	Содержание наружных стен	номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы; отсутствие загрязненных участков и посторонних надписей	номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы
5.	Содержание входов в дом	свободный подход к входным дверям и отсутствие захламлённости во входной зоне здания; отсутствие снега, наледи, песка и мусора на площадках и крыльцах перед входом в подъезды; входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором.	свободный подход к входным дверям и отсутствие захламлённости во входной зоне здания; входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором
6.	Уборка площадок этажей и лестничных маршей в подъездах	площадки и марши чистые; отсутствие пыли на трубах, радиаторах отопления, почтовых ящиках; окна, остекления и подоконные доски чистые; отсутствие паутины на потолках и дверях	площадки и марши чистые; окна, остекления и подоконные доски чистые
7.	Содержание окон и дверей в местах общего пользования	окна остеклены полностью; утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях; поверхность дверей без следов разрушения; механизмы открывания дверей работают исправно; входные двери снабжены необходимыми доводчиками, пружинами, упорами.	окна остеклены полностью; утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях; механизмы открывания дверей работают исправно
8.	Содержание лестниц	перила и поручни чистые; лестницы не захламлены, исправны	лестницы не захламлены, исправны
9.	Содержание чердака	отсутствует захламлённость чердачных помещений; выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии; запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии; слуховые окна и специальные люки в исправном состоянии и закрыты; кровля очищена от мусора	выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии; запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии



Управляющая организация

Лучший Дом

/О.В. Романская/

Собственники