

ДОГОВОР № 8 /2022
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(между Собственниками помещений в МКД и управляющей организацией)

г. Новоуральск

"16" марта 2022 г

Общество с ограниченной ответственностью «Дельфин» (далее – Управляющая организация), в лице директора Тимофеевой Татьяны Сергеевны, действующей на основании Устава и лицензии № 066001134 от 13.12.2021 г, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома № 6/2, ул. Жигаловского в городе Новоуральске, действующие в собственных интересах и именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, (далее – Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 2/2022 от «16» марта 2022 г.), хранящегося по месту нахождения ООО «Дельфин».

1.2. Настоящий Договор является Договором смешанного типа, так как включает в себя элементы разных видов договоров, содержит условия, одинаковые для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определенные в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

Договор составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, другой у Собственника помещения (квартиры) № 8 (инициатора общего собрания). Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Настоящий Договор в соответствии с Гражданским Кодексом РФ является публичным договором присоединения (смешанным договором). Подтверждение о присоединении к настоящему Договору оформляется соглашением, подписанным Собственником (ми) конкретного помещения (квартиры) и директором (уполномоченным представителем) Управляющей организации (приложение № 6). Соглашения о присоединении составляются в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, другой у Собственника помещения. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

1.3. Местом исполнения Договора является место нахождения МКД, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в МКД за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы за счет средств Собственников помещений МКД по обеспечению содержания и ремонта общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании и пожарной безопасности в МКД, расположенном по адресу: Новоуральск, ул. Жигаловского, д.6/2, предоставлять коммунальные и иные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность, Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2. - 3.1.3. настоящего Договора, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

2.2. Целью заключения настоящего Договора является обеспечение нормативных безопасных условий проживания в МКД граждан.

2.3. Общая характеристика МКД, перечень общего имущества и границы эксплуатационной ответственности в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются управляющей организацией только при наличии решения общего собрания Собственников помещений, если иное не предусмотрено договором.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с требованиями «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с требованиями «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Приложением № 2 к настоящему Договору. Приложение №2 к настоящему договору содержит услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 и в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170.

С определенной настоящим Договором управления периодичностью проводить обследование МКД и по результатам такого обследования составлять дефектные ведомости и планы работ по текущему ремонту общего имущества МКД с указанием наименования работ, срока выполнения и их предварительной стоимости.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. В целях обеспечения открытости и прозрачности своей деятельности информировать Собственника о заключении указанных в п.п. 3.1.3 договоров, иных договорах, заключаемых сроком на год и более, порядке оплаты услуг на сайте Управляющей организации.

3.1.5. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и прием заявок от населения, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Вести журнал учета заявок Собственников (нанимателей) помещений.

3.1.7. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и иных законных пользователей помещениями Собственника в МКД, вести их учет, принимать необходимые меры для устранения указанных в них недостатков в сроки, установленные действующим законодательством, вести учет устранения указанных недостатков, информировать заявителей о принятых решениях.

3.1.9. Представлять Собственникам для утверждения общим собранием предложения о необходимости проведения ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонта общего имущества МКД.

3.1.10. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на подъезде дома или информационных стендах (досках), а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.11. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание жилого помещения путем размещения информации на платежном документе, выставляемом Собственнику (нанимателю), или на информационных стендах не позднее, чем за 10 дней до даты выставления платежных документов с измененным размером платы.

3.1.12. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым. Платежный документ составляется Управляющей организацией до почтового ящика по адресу нахождения помещения Собственника (нанимателя) в МКД. По требованию Собственника (нанимателя) принимается предоплата за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа.

3.1.13. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета. Первичное пломбирование приборов учета осуществляется без взимания платы.

3.1.14. Своевременно проводить поверку и ремонт общедомовых приборов учета энергоресурсов в срок не более 90 календарных дней.

3.1.15. Не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.16. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора, содержащий информацию в соответствии с требованиями законодательства, за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом.

3.1.17. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в МКД или помещению (ям) Собственника.

3.1.18. По требованию Собственника производить либо организовывать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, в том числе на конкурсной основе.

3.2.2. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от климатических условий, фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и производственных возможностей Управляющей организации, не нарушая иных условий договора.

3.2.3. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.4. Включить в состав затрат по содержанию общего имущества расходы Управляющей организации, понесенные на актуализацию и восстановление (при необходимости) технической и иной документации на управляемый МКД.

3.2.5. Производить осмотры общего имущества МКД два раза в год. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг Собственнику, имеющему задолженность по оплате за жилое помещение, в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.6. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

Управляющая организация направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю-должнику одним из следующих способов:

- путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);

- любым из способов, указанных в пп. «а»-«г» п.8.1. настоящего Договора;

- путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);

- телефонного звонка с записью разговора;

- сообщения электронной почты;

- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем-должником.

В случае не извещения Собственником Управляющей организации об изменении места постоянной (временной) регистрации Собственника помещения в МКД в течение 20 дней с момента таких изменений и отсутствия у Управляющей организации сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в МКД, Собственник считается надлежащим образом извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества (помещения в МКД).

3.2.7. В ходе оказания услуг (выполнения работ) по настоящему договору работники управляющей организации (иных организаций, действующих на основании договора с управляющей организацией) имеют право входить и находиться в помещениях, относящихся к общему имуществу МКД (чердаки, подвалы, помещения общего пользования, технические помещения и пр.), размещать необходимый инвентарь и оборудование, использовать помещения для обогрева при обязательных перерывах в работе в холодное время года и иным способом использовать указанные помещения, в том числе и для размещения инженерно-технических работников предприятия (офис предприятия), хранения технической документации, приема жителей, при условии выполнения требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил и т.д. временно в течение срока действия договора.

3.2.8. В случае возникновения по итогам календарного года разницы в начисленных Собственникам и израсходованных на оказание услуг (жилищных, коммунальных и прочих) по настоящему договору, Управляющая организация учитывает указанные средства на виртуальном лицевом счете дома. В случае отсутствия решения общего собрания Собственников помещений в МКД о направлении указанных выше средств в следующем финансовом году Управляющая организация направляет указанные средства на возмещение произведенных Управляющей организацией расходов на содержание общего имущества МКД, возмещение причиненного ущерба, устранение последствий актов вандализма. Зафиксированная по итогам календарного года на лицевом счете МКД отрицательная разница возмещается поступающими средствами в следующих отчетных периодах.

3.2.9. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных с учетом требований законодательства о защите персональных данных.

3.2.10. В соответствии с частью 7 статьи 45 ЖК РФ быть инициатором общего собрания Собственников МКД в течение всего срока действия договора.

3.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 1000 рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.12. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, не предусмотренные Договором управления (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.13. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг) в соответствии с Прейскурантом предприятия.

3.2.14. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.11 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в

судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.15. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, на платежном документе, а также способами, указанными в п. 8.1. настоящего Договора.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и иные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, трубчатые «теплые полы» от общедомовой системы отопления;

в) не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты. Уведомлять Управляющую организацию о монтаже и демонтаже индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов и проводить их замену только в присутствии представителя Управляющей организации;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды и др.);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение

ж) не загромождать (не закрывать несъемными экранами, фальшпанелями, мебелью и пр.) подходы (доступ) к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;

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

к) не использовать мусоропровод (контейнерные площадки) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

л) соблюдать чистоту в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места

м) не курить в местах общего пользования;

н) использовать принадлежащие им помещения и общее имущество МКД по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других Собственников, а также иных лиц, проживающих в данном МКД, либо пользующихся помещениями в МКД;

о) соблюдать тишину и покой в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 8.00 час, а равно не производить ремонтные и строительные работы, сопровождающиеся шумом, в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни в период с 18.00 час. до 11.00 час. по местному времени;

п) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

р) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 22-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25-го числа текущего расчетного периода;

с) сохранять целостность пломб и не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без присутствия представителя Управляющей организации

д) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД, не позднее, чем за 10 дней до начала работ;

е) поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в МКД;

ж) при подготовке жилого (нежилого) помещения к зиме установить уплотняющие прокладки в притворах оконных и дверных проемов, заменить разбитые стекла, оклеить оконные рамы, если не установлены стеклопакеты.

з) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений, лоджий и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, растяжек, стенов и плакатов информационного и (или) рекламного характера, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за жилое помещение и иные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты для Собственников нежилых помещений.

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

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.3.9. Возмещать ущерб, понесенный Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.3.10. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.11. Собственники (арендаторы) нежилых помещений в МКД обязаны заключать договор на сбор, использование, обезвреживание, транспортировку и размещение отходов производства и потребления со специализированной организацией и установить контейнер для сбора указанных отходов в соответствии с требованиями руководящих документов, принятых по данному вопросу в НГО.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в том числе участвовать в осмотрах общего имущества в МКД, осуществлять проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ с оформлением соответствующего акта.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо выполнения с ненадлежащим качеством, в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, на основании акта, составленного с участием Управляющей организации.

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

3.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

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

4.1. Цена Договора определяется исходя из стоимости работ, услуг, выполненных и оказанных Управляющей организацией в соответствии с условиями Договора Собственникам, а также из стоимости предоставленных коммунальных услуг.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для Собственников жилых и нежилых помещений соразмерно плано-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в приложении 4 настоящего договора на каждый финансовый год действия Договора, в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади помещений в МКД (финансовый год начинается с 01 января и заканчивается 31 декабря).

Управляющая организация в течение всего срока действия настоящего договора в составе плано-договорной стоимости учитывает средства на содержание общего имущества в МКД, включая техническое обслуживание общего имущества МКД, санитарное содержание общего имущества МКД и услуги, работы по управлению МКД.

Отдельно учитываются средства для выполнения работ по текущему ремонту и непредвиденных работ аварийного характера (далее – средства текущего ремонта).

Средства текущего ремонта направляются Управляющей организацией на работы по текущему ремонту по решению общего собрания Собственников помещений в МКД.

В случае, если выполнение работ и оказание услуг вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.), Управляющая организация вправе расходовать средства текущего ремонта без указанного выше решения. В этом случае Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений о выполненных работах. При недостаточности средств текущего ремонта на выполнение работ, предусмотренных планом текущего ремонта, работы переносятся на следующий календарный год. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных стендах.

До 10 процентов от суммы средств текущего ремонта Управляющая организация вправе направить на оплату работ по: завозу грунта и песка, обрезке зеленых насаждений и деревьев, установке поручней, пандусов у подъезда МКД, замене и/или ремонт общедомовых приборов учета, текущий ремонт детского игрового оборудования и т.д. без решения собрания Собственников помещений в МКД.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в, порядке, установленном федеральным законом.

4.3. Размер платы за жилое помещение на каждый последующий финансовый год действия Договора, начиная со второго, определяется решением общего собрания Собственников.

До принятия общим собранием Собственников решения об установлении размера платы за жилое помещение на каждый последующий финансовый год действия Договора, начиная со второго, и (или) об ином порядке определения размера платы и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном п.4.4 настоящего договора.

4.4. Если по окончании финансового года с даты заключения настоящего договора и каждые последующие финансовые годы действия договора Собственники помещений в МКД не приняли решение об изменении размера платы за помещения и (или) об изменении порядка определения такой платы в установленном настоящим договором порядке, Управляющая организация определяет размер такой платы соразмерно плано-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Приложении 4 настоящего договора и с учетом коэффициента К.

Коэффициент К равен проценту инфляции (определяемой индексом потребительских цен, рассчитываемым в соответствии с Официальной статистической методологией организации статистического наблюдения за потребительскими ценами на товары и услуги и расчета индексов потребительских цен, утвержденной Приказом Росстата от 30.12.2014 N 734, либо, в случае отмены указанного приказа, иной официальной статистической методологией, утверждаемой Федеральной службой государственной статистики) за последние 12 месяцев.

4.5. Размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому или нежилому помещению, согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.6. Ежемесячная плата Собственника за помещения в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.7. Плата за жилое помещение и иные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или организацией по поручению Управляющей организации.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 7.2 настоящего Договора пеней не включается в общую сумму платы за помещение и указывается отдельно в платежном документе.

4.9. Собственники вносят плату за содержание и ремонт общего имущества МКД путем перечисления денежных средств в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе, либо через кассу, терминал и т.д. платежного агента Исполнителя.

4.10. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы по настоящему договору за исключением случаев, установленных законодательством.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения.

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

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, и Приложением 3 к настоящему Договору.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

4.17. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды с последующим

перерасчетом.

4.18 Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

4.19 Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.20 Стороны не вправе изменять планово-договорную стоимость работ по настоящему договору, а также размер платы за жилое помещение в одностороннем порядке.

В случае, если Собственниками включены в повестку дня общего собрания Собственников вопросы об утверждении перечня работ и услуг, условий их оказания и выполнения, а также размера и порядка их финансирования без учёта предложений Управляющей организации, на основании уведомления Собственников о собрании последняя вправе создать трехстороннюю согласительную комиссию с участием Собственников, представителей управляющей организации и Администрации Новоуральского городского округа для урегулирования возникших разногласий. При недостижении единогласного согласованного решения комиссии в течение 30 календарных дней, либо если общим собранием Собственников принято решение, противоречащее решению согласительной комиссии, либо в случае, если Собственники не уведомили Управляющую организацию о проведении общего собрания Собственников с включением вопросов, указанных в настоящем пункте договора, Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

4.21. Отчет об исполнении Договора, содержащий информацию о выполнении обязательств по договору, в соответствии с требованиями законодательства, за истекший календарный год доводится до сведения Собственников не позднее I квартала текущего года за предыдущий год путем размещения на информационных стендах.

Доведение отчета до сведения собственников возможно путем размещения на оборотной стороне платежного документа.

Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД направляется заказным письмом с уведомлением или вручается лично под подпись уполномоченному или иным лицам, определяемым в соответствии с положениями настоящего договора для подписания. Уклонение уполномоченного лица от подписания акта (при не направлении в 30-дневный срок мотивированного отказа) не влечет невозможности признания работ выполненными, а услуг – оказанными. В указанном случае Управляющая организация делает запись в акте выполненных работ и оказанных услуг об отсутствии подписи (или отказе от подписи) уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, а оказанные услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД считаются принятыми.

4.22. Отчет должен быть представлен любому Собственнику Управляющей организацией незамедлительно после предъявления соответствующего требования для ознакомления в помещении Управляющей организации.

4.23. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом

5. Предоставление доступа в Помещение

5.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- не реже 1 раза в 6 (шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

5.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

5.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

5.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

5.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

5.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

6. Обработка персональных данных

6.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственника и является оператором персональных данных.

6.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой Собственникам платежных документов;
- приемом Собственников 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 с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

6.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные, необходимые для исполнения договоров.

6.4. Собственник помещений дает управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

6.5. При обработке персональных данных собственников в целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных Собственника.

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

7. Ответственность сторон

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

Разграничение границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени в соответствии с законодательством РФ.

7.3. Ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

7.4. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей), в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

7.5. При выявлении членами Совета МКД или сотрудниками правоохранительных органов факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, на основании акта о выявлении указанного факта, либо сообщения правоохранительных органов, Управляющая организация выполняет начисление платы за коммунальные услуги с учетом числа фактически проживающих лиц, а также вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба. Акт о выявлении факта проживания лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, составляется комиссией в составе не менее 2-х членов Совета МКД (при отсутствии Совета – 2-х Собственников помещений в МКД) и представителя Управляющей организации.

7.6. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных Управляющей организацией работ по устранению несанкционированного подключения.

7.7. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

7.8. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.9. Управляющая организация не несет ответственности за качество предоставляемых услуг по договору в случае, если ухудшение качества произошло по вине Собственника или третьих лиц, либо если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

7.10. Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунального ресурса при наличии доказательств поставки энергоресурсов со стороны ресурсоснабжающей организации в МКД ненадлежащего качества по договору энергоснабжения.

8. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения в (указывается помещение данного МКД, доступное для всех собственников помещений в данном МКД). Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме либо иными незаинтересованными лицами.

8.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

8.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

8.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9. Совет МКД Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления

9.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляет Собственник, Совет МКД (Совет МКД), избираемый на общем собрании Собственников помещений МКД, или уполномоченное Собственниками лицо.

9.2. Совет МКД избирается на общем собрании Собственников помещений и действует в соответствии с нормами Жилищного законодательства.

9.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется по обращениям граждан и в форме годовых отчетов Управляющей организации.

9.4. Отчет о проделанной Управляющей организацией работе направляется в порядке, установленном пунктом 4.22 настоящего Договора, уполномоченному Собственниками лицу, председателю Совета, а в его отсутствие – одному из членов Совета МКД, а при его отсутствии размещается в общедоступных местах:

- на информационных стендах;

- на подзездлах МКД или на первых этапах в подъездах МКД и на сайте управляющей организации, и подлжит хранению в Управляющей организации.

9.5. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

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

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных положениями настоящего Договора.

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

9.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также, при необходимости, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

9.7. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

9.8. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй – Управляющей организации.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

10.1.1. В одностороннем порядке:

10.1.1.1 по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за один месяц до прекращения срока действия настоящего Договора, в случае, если:

а) в случае отказа от проведения ремонта общего имущества МКД, предложенного Управляющей организацией, что повлечет угрозу жизни и здоровья проживающих в МКД, наступление аварий или невозможность предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений МКД (порядок расторжения: при отсутствии решения общего собрания Собственников о проведении ремонта общего имущества, Управляющая организация вправе создать трехстороннюю согласительную комиссию с участием Собственников, представителей управляющей организации и Администрации Новоуральского городского округа для урегулирования возникших разногласий. При недостижении единогласного согласованного решения комиссии в течение 30 календарных дней Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке);

б) Собственники приняли иные условия Договора управления МКД (внесли изменения в Договор), которые оказались противоречащими требованиям законодательства, настоящего Договора, неприемлемыми для Управляющей организации, либо установили размер платы за содержание жилого помещения, не обеспечивающий содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства (при условии соблюдения требований пункта 4.21 настоящего Договора);

в) признания МКД аварийным;

г) иным основаниям, предусмотренным законодательством.

При наличии оснований в вышеуказанных подпунктах а) и б) Управляющая организация создает трехстороннюю согласительную комиссию с участием Собственников, представителей Управляющей организации и Администрации Новоуральского городского округа для урегулирования возникших разногласий. При недостижении комиссией единогласного согласованного решения в течение 30 календарных дней Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, о чем письменно уведомляет органы местного самоуправления Новоуральского городского округа для проведения процедуры открытого конкурса по отбору управляющей организации в порядке п.4 ст.161 Жилищного кодекса РФ.

10.1.1.2 по инициативе Собственников в случае, если управляющая организация не выполняет условий Договора и вправе принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения действия настоящего Договора путем предоставления ей экземпляра протокола решения общего собрания и копий решений Собственников;

10.1.2. По соглашению сторон.

10.1.3. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 8.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 11.2 настоящего Договора.

10.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в п.10.1.1.1 настоящего Договора.

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

10.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

10.5. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

10.6. До установления Правительством РФ порядка прекращения деятельности по управлению МКД, в случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления МКД, либо о выборе иной Управляющей организации должны соблюдаться следующие условия:

- сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату, в срок, не превышающий 3х месяцев;

- в случае, если сумма денежных средств, поступивших управляющей организации от Собственников помещений в МКД на дату расторжения, менее, чем сумма расходов Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества на дату расторжения договора, Собственники возмещают расходы Управляющей организации в размере указанной разницы с фактическими затратам Управляющей организации.

- Управляющая организация продолжает претензионную работу (включая судебные иски) по взысканию задолженности с Собственников МКД по коммунальным и иным платежам, возникшей в период работы Управляющей организации.

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



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

11.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные обстоятельства, не зависящие от Сторон.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается заключенным Сторонами с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких Собственников и подписанным Инициатором проведения общего собрания (уполномоченным Собственником лицом), заключен на 5 лет и вступает в законную силу не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

12.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации не менее чем за 3 месяца о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, с учетом порядка изменения размера платы за помещение, установленного п.4.4. настоящего Договора.

12.3. При переходе прав собственности на жилые (нежилые) помещения в период действия Договора, Договор подписывается с новыми Собственниками путем подписания Соглашения о присоединении к Договору (приложение № 6).

12.4. Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписи (факсимиле) уполномоченного на заключение договора лица с помощью средств механического или иного копирования. При этом факсимильная подпись имеет такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного Собственника лица), второй – в Управляющей организации. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 8 страницах и содержит 6 приложений.

13.2. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

13.3. Присоединением к настоящему Договору Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 6.3 настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

13.4. По просьбе любого из Собственников помещений Управляющая организация направляет ему электронную копию экземпляра Договора. При этом Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием Договора и приложений к нему в месте хранения экземпляра Договора, составленного для Собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации, на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все Приложения к Договору.

14. Приложения:

1. Общая характеристика МКД и перечень общего имущества;
2. Перечень и периодичность работ по содержанию общего имущества МКД в пределах границ эксплуатационной ответственности;
3. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
4. Планово-договорная стоимость работ, услуг на весь срок действия договора по адресу: ул. Жигаловского, д. 6/2;
5. Соглашение на обработку персональных данных;
6. Соглашение о присоединении к Договору управления МКД

Реквизиты сторон

От Управляющей организации:

От собственников:

ООО «Дельфин»

Юр. адрес 624130, г. Новоуральск, ул. КРУПСКОЙ д.23, кв.1
ИНН 6682019267
Р/счет 40702810116540074225
К/счет 30101810500000000674
Банк ПАО Сбербанк
Доп.офис №7003/0681
БИК 046577674
Телефон +79502027457

Директор ООО «Дельфин»



С. Тимофеева

М. П.

Собственник квартиры № 8

/Сергеев М.Г./

Общая характеристика МКД и перечень общего имущества в МКД
(заполняется по характеристикам конкретного МКД)

Год ввода в эксплуатацию: 1998г.

серия, тип постройки: -

Количество квартир: 76

Общая площадь:

жилых помещений (квартир), м²: **5227,8**
нежилых помещений (магазины, офисы и т.д.), м²: **0**
помещений, входящих в состав общего имущества, м²: **1781,6**
в том числе площадь для расчета ОДН **538,7**

Наименование элемента общего имущества	Параметры
1. Помещения, входящие в состав общего имущества	
Подвал	597,6 м ²
Чердак	645,3 м ²
Лестничные клетки (лестницы, лестничные марши, площадки, тамбура)	2 шт.
ИТП	2 шт.
Рамка ввода ХВС	1 шт.
Машинное помещение	2 шт.
Электрощитовая	1 пом.
Колясочная	1 пом.
2. Крыша	782,66 м ²
3. Ограждающие несущие конструкции	
Фундамент	Бетонный ленточный
Несущие стены	Ж/б плиты, кирпичные
Плиты перекрытий и покрытия	ж/б плиты
Балконные плиты	ж/б плиты
4. Ограждающие ненесущие конструкции	
Окна, продухи (в помещениях по пункту 1)	54 шт.
Двери (в помещениях по пункту 1)	22 шт.
5. Крыльца	2 шт.
6. Лестница спуска в подвал	2 шт.
7. Козырьки	6 шт.
8. Внутренний ливнесток	2 шт/78,0 м/п
9. Светильники в помещениях общего пользования	
Лестничные клетки (лестницы, лестничные марши, площадки, тамбура)	64 шт.
Технические этажи (подвал, чердак)	62 шт.
10. Вентиляция	Естественная
11. Лифты	2 шт.
12. Система электроснабжения	Имеется
13. Система водоснабжения ГВС	1492,6 м/п
14. Система водоснабжения ХВС	1296,6 м/п
15. Система теплоснабжения	3319,8 м/п
16. Система канализации	730,5 м/п
17. Обогревающие элементы (радиаторы в местах общего пользования)	34 шт.
18. Общедомовые приборы учета ХВС	1 шт.
ГВС, тепла	2 узла
электроэнергии	3 шт.
19. Мусоропровод (ствол)	2 шт.
20. Мусорокамеры	2 шт.
21. Загрузочные клапана	11 шт.

Состав инженерного оборудования и границы

1. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения (стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях).

2. Внутридомовая инженерная система водоотведения (канализационные выпуски, фасонные части (отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовины, тройники), стояки, заглушки, вытяжные трубы, водосточные воронки, прочистки, ответвлений от стояков до первых стыков соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе).

3. Внутридомовая система отопления (стояки обогревающих элементов, регулирующие и запорная арматура, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии), а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. Внутридомовая система электроснабжения (вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, этажные щитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования, сети (кабели) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях).

5. Лифт (шахта, лифтовая кабина, машинное отделение с оборудованием).

Земельный участок и элементы благоустройства *	Параметры
Земельный участок 66:57:0102070:59	3646,0м ²
Зеленые насаждения: дерево вечнозеленое-4 шт, листопадное-54 шт, кустарник-11шт	Имеются
Малые архитектурные формы: Скамья, диваны-4 шт, урна- шт, ковровыбывалка-1 шт, перила-1шт, бельевая площ-1шт	Имеются
Детские и иные площадки: Песочница-1 шт, карусель-2 шт, комплекс-1 шт	Имеются

Перечень и периодичность работ по содержанию общего имущества МКД в пределах границ эксплуатационной ответственности
(перечень формируется в зависимости от благоустроенности МКД и состава общего имущества)

Раздел 1. Перечень услуг, связанных с содержанием общего имущества МКД

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:

- регулировка вентилей;
- смена прокладок и набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
- уплотнение сгонов;
- отключение отопительных приборов при их течи;
- мелкий ремонт теплоизоляции (до 1п/м);
- устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
- разборка, осмотр и очистка регулирующих кранов, вентилей, задвижек;
- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;
- устранение общедомовых засоров;

2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.

3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.

4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:

- протирка и смена перегоревших электроламп в помещениях общего пользования;
- смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей;
- мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

6. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.

7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

8. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции, дымоудаления, устранение неисправностей в работе естественной вентиляции в жилых и нежилых помещениях.

9. Промазка мастикой в местах протечек кровли.

10. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.

11. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.

12. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.

13. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.

14. Санитарная уборка общих помещений (влажное подметание лестничных площадок, маршей и мест перед грузочными клапанами мусоропроводов; мытье лестничных площадок, маршей и пола кабины лифта; мытье окон, стен; влажная протирка дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков).

15. Удаление с козырьков над входами в подъезд снега и наледей.

16. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

17. Уборка и очистка придомовой территории (очистка урн от мусора; подметание территории; уборка газонов, детских и спортивных площадок; сезонное выкашивание газонов; очистка металлической решетки и приямка; уборка территорий от снега и наледи; посыпка территорий противогололедными составами и материалами).

18. Мелкий ремонт наружной поверхности стен.

19. Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков.

20. Услуги, оказываемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:

- утепление трубопроводов в подвалах, технических подпольях;
- укрепление оголовков вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;
- ремонт, промывка, регулировка и гидравлическое испытание систем центрального отопления;
- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях в местах общего пользования;

- проверка состояния продухов и окон в чердачных помещениях и технических подпольях зданий;

- мелкий ремонт и укрепление тамбурных дверей.

21. Услуги, оказываемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

- снятие пружин на тамбурных дверях;
- ремонт оборудования детских и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав многоквартирного дома.

22. Содержание, обслуживание и технический надзор за мусоропроводами (удаление мусора из мусороприемных камер; уборка мусороприемных камер; очистка и промывка стволов мусоропровода и их грузочных клапанов; дезинфекция мусоросборников; устранение засоров).

23. Содержание лифтового оборудования

24. Мероприятия по обеспечению требований пожарной безопасности (обеспечение свободных проходов для передвижения людей на лестницах и противопожарных проходах; обеспечение содержания и обслуживания, при наличии внутридомового противопожарного оборудования и систем; обеспечение освещения на лестничных клетках, в чердачных помещениях и технических подпольях; контроль за тем, чтобы двери на чердак и во все вспомогательные технические помещения были закрыты на замок (ключи должны храниться у ответственного лица)).

Раздел 2. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома (проводится в случае принятии решения на ОСС и утверждении сметы расходов).

№ п/п	Наименование работ	Наименование объекта проведения работ
1.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	фундаменты
2.	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов в местах разрушения (повреждения)	стены и фасады
3.	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	перекрытия
4.	Ремонт ливнеприёмников, труб ливневой канализации, гидроизоляции кровли в местах протечек, укрепление свесов, гидроизоляция примыканий	крыши
5.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	оконные и дверные заполнения
6.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
7.	Восстановление отдельных повреждённых участков	полы в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
8.	Восстановление повреждённой отделки стен, потолков отдельными участками	внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
9.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	внутренняя система отопления
10.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов	внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)
11.	Установка, замена и восстановление работоспособности	внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства
12.	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств	мусоропроводы
13.	Замена или восстановление, проверка элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти	специальные общедомовые технические устройства (лифты, АПС, дымоудаление, противопожарные и повысительные насосы, приборы учета и регулирования (САПТ) и т.п.)
14.	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, валка сухостоя, больных деревьев и кустарников с последующим вывозом и утилизацией	внешнее благоустройство

**Раздел 3. Периодичность работ/услуг по санитарному содержанию МКД
Периодичность основных работ по уборке мест общего пользования жилых домов**

№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность
		дома с лифтом и мусоропроводом
1.	Влажное подметание лестничных маршей, площадок и общих коридоров нижних 3-х этажей	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных маршей, площадок и общих коридоров выше 3 этажа	3 раза в неделю
3.	Мытье лестничных маршей, площадок и общих коридоров	4 раза в месяц
4.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
5.	Влажная протирка стен, плафонов, потолка и дверей кабины лифта	2 раза в месяц
6.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год
7.	Влажная протирка элементов лестничных клеток многоквартирных жилых домов (дверей, шкафов для эл. счетчиков и слаботочных устройств, радиаторов, почтовых ящиков)	1 раз в год
8.	Протирка стеновых панелей в местах общего пользования, мытье окон лестничных клеток	1 раз в год

Примечание: периодичность указана в рабочих днях.

Раздел 4. Периодичность основных работ по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД НОЯБРЬ - МАРТ		
1.	Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
2.	Подметание тротуаров, лестниц, внутриквартальных дорог и пожарных проездов	1 раз в сутки в дни незначительных осадков и без осадков
3.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2 см с тротуаров, лестниц, внутриквартальных дорог и пожарных проездов	2 раза в сутки во время снегопада
4.	Посыпка территорий противогололедными материалами (крыльца, тротуары, лестницы)	1 раз в сутки во время гололеда
5.	Очистка территории от уплотненного снега (тротуары и лестницы)	1 раз в сутки во время гололеда
6.	Очистка крылец от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда
7.	Очистка крышек люков пожарных колодцев и подходов к ним	1 раз в неделю
8.	Перекидывание снега и скола	1 раз в сутки в дни снегопада
9.	Очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке	2 раза за период
10.	Укладка снега в валы или кучи после механизированной уборки	2 раза за период
11.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД АПРЕЛЬ - ОКТЯБРЬ		
1.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.	Уборка отмосток от мусора	1 раз в неделю
3.	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	ежедневно
4.	Подметание внутриквартальных дорог, пожарных проездов, тротуаров, лестниц	1 раз в 2 суток
5.	Уборка газонов и детских площадок	1 раз в неделю
6.	Сезонное выкашивание газонов	1 раз за период
7.	Обрезка кустарников	по мере необходимости
8.	Уборка подвалов, чердаков	2 раза в год

Примечание: периодичность указана в рабочих днях.

Раздел 5. Периодичность основных работ по уборке мусоропроводов

№п/п	Вид уборочных работ	Периодичность
1.	Профилактический осмотр мусоропроводов	1 раз в квартал
2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	5 раз в неделю
3.	Подметание пола мусороприемных камер	1 раз в сутки
4.	Уборка мусороприемных камер с помощью шланга	1 раз в месяц в теплый период
5.	Погрузка мусора на специальный автотранспорт	По графику спецтранспорта
6.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
7.	Уборка бункеров с помощью шланга	1 раз в месяц в теплый период
8.	Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц в теплый период
9.	Дезинфекция мусоросборников (бункеров)	1 раз в месяц в теплый период
10.	Устранение засора	по мере возникновения

Примечание: периодичность указана в рабочих днях

Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества
и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность¹⁴

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
--	--	---

I. Холодное водоснабжение

1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года

допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей сооружений (СНиП 2.04.02-84*)

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил

2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)

отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается

при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

3. Давление в системе водоснабжения в точке водоразбора <1>:

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

за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам;

при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества

¹⁴ Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ.

II. Горячее водоснабжение

4. Бесперебойное горячее водоснабжение в течение года

допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд;

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)

5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <2>

допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании:

за каждые 3 °C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду

в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °C;
в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °C

6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)

отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается

при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

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) <1>

отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается

за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за

такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам;

при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

III. Водоотведение

8. Бесперебойное допустимая за каждый час превышения круглосуточное продолжительность перерыва допустимой продолжительности перерыва водоотведения в течение водоотведения, исчисленной суммарно за года не более 8 часов расчетный период, в котором произошло (суммарно) в течение 1 месяца, указанное превышение, размер платы за 4 часа одновременно (в коммунальную услугу за такой расчетный том числе при аварии) период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

IV. Электроснабжение

9. Бесперебойное допустимая за каждый час превышения круглосуточное продолжительность перерыва допустимой продолжительности перерыва электроснабжения в течение года <3> электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4>; 24 часа - при наличии 1 источника питания электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

10. Постоянное отклонение напряжения и за каждый час снабжения соответствие напряжения и (или) частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92) от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

V. Газоснабжение

11. Бесперебойное допустимая за каждый час превышения круглосуточное продолжительность перерыва допустимой продолжительности перерыва газоснабжения в течение года газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к

12. Постоянное отклонение свойств при несоответствии свойств соответствие свойств подаваемого газа от требований подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87) от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

13. Давление газа - отклонение давления газа за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

VI. Отопление <5>

14. Бесперебойное допустимая за каждый час превышения продолжительность перерыва допустимой продолжительности перерыва отопление продолжительности перерыва отопление, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил в течение отопительного периода <6> не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С

15. Обеспечение допустимое превышение за каждый час отклонения нормативной температуры нормативной температуры - не температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой температурой в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С;

температурой наиболее снижение температуры расчетный период в соответствии с
холодной пятидневки воздуха в жилом помещении в приложении N 2 к Правилам, за каждый
(обеспеченностью 0,92) -31 дневное время (от 5.00 до 0.00 градус отклонения температуры, с учетом
°С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 часов) не допускается положений раздела IX Правил
°С (в угловых комнатах -
+22 °С);

в других
помещениях в соответствии
с требованиями
законодательства
Российской Федерации о
техническом
регулировании (ГОСТ Р
51617-2000)

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 во
внутридомовой системе
отопления от установленных
значений не допускается

за каждый час отклонения от
установленного давления во внутридомовой
системе отопления суммарно в течение
расчетного периода, в котором произошло
указанное отклонение, при давлении,
отличающемся от установленного более чем на
25 процентов, размер платы за коммунальную
услугу, определенный за расчетный период в
соответствии с приложением N 2 к Правилам,
снижается на размер платы, исчисленный
суммарно за каждый день предоставления
коммунальной услуги ненадлежащего качества
(независимо от показаний приборов учета) в
соответствии с пунктом 101 Правил

Примечание:

1> Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

<2> Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

Планово-договорная стоимость работ, услуг на весь срок действия договора по адресу: ул. Жигаловского, д. 6/2. S пом. = 5227,8
Планово-договорная стоимость, руб.

Виды работ, услуг	На период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. (1 год действия Договора)		на ___(2 год действия Договора)		на ___(3 год действия Договора)		на ___(4 год действия Договора)		на ___(5 год действия Договора)	
	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому*К ^с	Стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому*К ^с	Стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому*К ^с	Стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому*К ^с	Стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади в месяц
Содержание общего имущества в МКД	1 051 415,14р.	16,76р.								
Техническое обслуживание общего имущества МКД	404 004,38р.	8,10р.								
Конструктивных элементов	53 950,90р.	0,86р.								
Сетей водоснабжения и водоотведения	42 031,51р.	0,67р.								
Сетей отопления	42 031,51р.	0,67р.								
Сетей электроснабжения	54 578,23р.	0,87р.								
Аварийно-диспетчерское обслуживание	131 740,56р.	2,10р.								
Общедомовых приборов учета (в т.ч. Энергосбережение)	79 671,67р.	1,27р.								
Обслуживание лифтового оборудования	104 137,78р.	1,66р.								
Санитарное содержание общего имущества МКД	314 922,67р.	5,02р.								
Уборка придомовой территории	63 360,94р.	1,01р.								
Уборка мест общего пользования	139 268,59р.	2,22р.								
Содержание мусоропровода	110 411,14р.	1,76р.								
Дератизация, дезинсекция	1 882,01р.	0,03р.								
Расходы на управление	228 350,30р.	3,64р.								
Аварийно-восстановительные и текущие ремонты (работы)	150 560,64р.	2,40р.								
Размер платы за содержание общего имущества МКД за (кв.м общей площади *)	1 201 975,78р.	19,16р.								
Текущий ремонт кровли за 1кв.м общей площади	1 423 200,00р.	22,69р.								

Плата на текущий ремонт рассчитана на 12 месяцев
Примечание: В случаях, предусмотренных в договоре, если решением собрания Собственников помещений не принято решение об установлении платы на второй и последующие годы, Планово-договорная стоимость начиная со второго года действия договора рассчитывается с учетом коэффициента К, который определяется в соответствии с п. 4.4 настоящего договора.

*) Указанный размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, без учета коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитан по состоянию на 01.01.2022г.

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации исходя из фактических показаний объема потребления коммунальных ресурсов по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета (в случае принятия такого решения собственниками МКД об определении размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества), по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ. Объём, тарифы и размер платы за коммунальные ресурсы размещаются в "Разделе 3" платёжного документа, под строкой "Содержание жилого помещения" в столбцах "общедомовые нужды". Плата подлежит изменению в случае принятия решения уполномоченным органом власти об установлении нормативов и тарифов на коммунальные ресурсы в ином размере.

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

г. Новоуральск

_____ 2022г.

Субъект персональных данных:

Я, _____
(фамилия, имя, отчество полностью)

Паспорт РФ серия _____ № _____ выдан _____
(кем и когда)

проживающий(ая) по адресу _____,

принимаю решение о предоставлении моих персональных данных и даю согласие на их полную обработку свободно, своей волей и в своем интересе ОПЕРАТОРУ, в том числе его работникам в соответствии с их должностными обязанностями, и контрагентами ОПЕРАТОРА для заключения и реализации Договора управления многоквартирным домом, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства. При этом все передаваемые мною персональные данные в рамках заключенного Договора согласен считать общедоступными персональными данными до отзыва согласия посредством письменного заявления.

Наименование и адрес ОПЕРАТОРА, получающего согласие субъекта персональных данных:

ООО «Дельфин», 624130, Российская Федерация, Свердловская область,
г. Новоуральск, ул. Крупской, д.23 -1, ОГРН 1216600047003

Со следующей целью обработки персональных данных:

Оказание физическому лицу (субъекта персональных данных), согласно заключенного договора с ОПЕРАТОРОМ комплекса услуг по управлению многоквартирным домом.

Для оказания всех видов услуг ОПЕРАТОР, при необходимости может привлекать (в рамках данного согласия) третьи лица, являющиеся контрагентами ОПЕРАТОРА, а именно:

- для начисления платы за жилое помещение, приема платежей за жилое помещение – платежных агентов в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных:

фамилия, имя, отчество; дата рождения; адрес; семейное положение; фотография, паспортные данные: а) вид документа; б) серия и номер документа; в) орган, выдавший документ; г) дата выдачи документа; адрес регистрации места жительства; адрес фактического места жительства; пол; номер контактного телефона; адрес электронной почты.

Наименование и адрес юридических лиц (контрагентов ОПЕРАТОРА), осуществляющих обработку персональных данных по поручению ОПЕРАТОРА (если обработка будет поручена такому лицу):

- МБУ «НРИШ»: 624130, г. Новоуральск, ул. Ленина, д. 12, телефон/факс (34370) 4-53-11, ИНН/КПП 6629015588/662901001.

Перечень персональных данных, которые с согласия субъекта персональных данных передаются ОПЕРАТОРОМ третьему лицу (контрагентам ОПЕРАТОРА) с целью выполнения договорных обязательств перед субъектом персональных данных:

фамилия, имя, отчество; дата рождения; адрес регистрации места жительства; номер контактного телефона.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых ОПЕРАТОРОМ и его контрагентами способов обработки персональных данных:

обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем смешанной обработки персональных данных (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение использования, распространение), в том числе передача, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных).

Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено законом РФ: – 5 лет.

На основании письменного обращения субъекта персональных данных с требованием о прекращении обработки его персональных данных, оператор прекратит обработку таких персональных данных в течение 3 (трех) рабочих дней, о чем будет направлено письменное уведомление субъекту персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней;

Ликвидация или реорганизация юридического лица (ОПЕРАТОРА):

В порядке предусмотренным действующим законодательством РФ, согласие может быть отозвано субъектом персональных данных путем письменного обращения к оператору, получающему согласие субъекта персональных данных.

Я согласен с тем, что по моему письменному требованию уведомление об уничтожении персональных данных будет вручаться мне (моему полномочному представителю) по месту нахождения ОПЕРАТОРА.

Подпись субъекта персональных данных:

ФИО

ПОДПИСЬ

СОГЛАШЕНИЕ
о присоединении к Договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «__» _____ 202__ года.

г. Новоуральск

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дельфин», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Тимофеевой Татьяны Сергеевны, действующего на основании Устава, Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № __ по улице _____ от __. __. 202__ г. и Договором управления многоквартирным домом № _____ от __. __. 202__ года с одной стороны, и

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____

указать фамилии, имена, отчества (полностью) всех собственников помещения

являющий(ие)ся Собственником(ами) квартиры № __ в доме № __ по улице _____ на основании Свидетельства о регистрации права собственности

№ _____ от _____, № _____ от _____,
№ _____ от _____, № _____ от _____,
№ _____ от _____, № _____ от _____

и участником(ами) общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее СОГЛАШЕНИЕ о нижеследующем:

1. **Управляющая организация** осуществляет реализацию прав по управлению в целях организации содержания, обслуживания, эксплуатации, ремонта, поддержания в надлежащем состоянии и сохранности общего имущества в многоквартирном доме, его инженерного оборудования и придомовых территорий и предоставляет коммунальные и прочие услуги в строгом соответствии с Договором управления многоквартирным домом № _____ от __. __. 202__ года.
2. **Собственник** использует принадлежащее ему помещение в многоквартирном доме № __ по улице _____ исключительно по назначению в соответствии с правилами пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержит его, а также общее имущество дома, инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства с соблюдением установленных санитарных и технических норм и правил. Передает Управляющей организации копии правоустанавливающих документов о правах на помещение. Осуществляет оплату расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № __ по улице _____, а также расходов за коммунальные услуги.

Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора управления многоквартирным домом № _____ от __. __. 202__ г., составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон.

От ООО «Дельфин»

Т.С.Тимофеева

С условиями Договора управления многоквартирным домом № _____ от __. __. 202__ года ознакомлен.

1. _____ (_____)
фамилия и инициалы собственника
2. _____ (_____)
фамилия и инициалы собственника
3. _____ (_____)
фамилия и инициалы собственника
4. _____ (_____)
фамилия и инициалы собственника
5. _____ (_____)
фамилия и инициалы собственника
6. _____ (_____)
фамилия и инициалы собственника