

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

(подписывается с каждым собственником)

Управления многоквартирным домом
г.Владивосток, ул. 2-я Линейная, д. 19А

«__» _____ 2020

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (помещений) от «__» _____ 2020 года, между Сторонами: с одной стороны АО «Технология управления» в лице Генерального директора Ершова Романа Александровича, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» и с другой стороны собственники жилого дома, расположенного по адресу: **г. Владивосток, улица 2-я Линейная, дом №19А** именуемые в дальнейшем "Собственник", о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ .

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому «Управляющая компания» по заданию «Собственников» в течение согласованного срока за плату обязуется обеспечивать организацию надлежащего содержания и ремонта общего имущества жилого дома **№ 19А, расположенного по адресу: г. Владивосток, улица 2-я Линейная**, в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг «Собственникам» и пользующимся помещениями в этом доме лицам, в случае отсутствия решения общего собрания собственников об оплате коммунальных услуг непосредственно (напрямую) ресурсоснабжающим организациям, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность,

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом с учетом границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.3. Выполнение работ и оказание услуг Управляющей компанией по настоящему договору регулируются гражданским законодательством. Сроки и порядок выполнения работ регулируются дополнительными соглашениями Сторон настоящего Договора. Выполненные работы и оказанные Управляющей компанией услуги оформляются актом выполненных работ (оказанных услуг), который подписывается уполномоченными представителями Сторон.

1.4. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170 (далее по тексту – Правила технической эксплуатации жилого фонда), как обязательные, так и рекомендуемые, обязательны для применения Сторонами при исполнении обязательств по настоящему договору. В случае противоречия условий настоящего Договора Правилам технической эксплуатации жилищного фонда действуют и применяются последние.

1.5. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации 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, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей. Порядок обработки персональных данных определен Федеральным Законом №152 «О персональных данных».

1.6 Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют совет Дома и Председателя совета дома (далее - уполномоченных лиц). Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок взаимодействия приводятся в Приложении № 5 к Договору.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном законом порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – услуги обязательного жизнеобеспечивающего характера (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение). Рассчитываются, согласно, установленных органами государственной власти тарифов, в указанный расчет не включаются тарифы установленные для содержания общего имущества многоквартирного дома.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (пожарной сигнализации, насосной станции и т.д.).

Механизированная уборка снега – дополнительная услуга по уборке придомовой территории с привлечением специализированной техники.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. «Управляющая компания» обязуется:

2.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных денежных средств, в порядке, утвержденном собственниками, в соответствии с « Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 1), а также «Перечнем работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов» являющихся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1).

2.1.2. Определять подрядчика для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома по согласованию с «Собственниками», если решение о необходимости такого согласования было принято общим собранием собственников жилья в многоквартирном доме. Перечень указанных работ, согласуется с уполномоченным представителем Собственников.

2.1.3. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.1.4. По поручению и от имени «Собственников» заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг, согласно перечню и федеральным нормативам. Передавать уполномоченному представителю Собственника копии указанных договоров не позднее, чем через 3 рабочих дня после их заключения.

Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома,
- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственника квартиры или с пользователей помещений по договорам с собственниками,
- организовать прием платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам от имени собственников.
- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством,
- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами,
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах,
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений (по письменному заявлению собственника), не позднее 7 календарных дней с момента его поступления.
- организовать аварийно-диспетчерское обслуживание,
- осуществить планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния не позднее 2-х месяцев с момента заключения настоящего договора, с последующим утверждением на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме.
- вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан,
- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности Управляющей компании по согласованию с «Собственниками»
- выдавать собственникам помещений расчетные и иные документы, связанные с их правом владения, пользования и распоряжения долей в многоквартирном жилом доме.

2.1.6. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии принятия решения общего собрания собственников за дополнительную плату, в размере согласованном с общим собранием Собственников:

судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам квартир и нежилых помещений в жилом доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством, установка и обслуживание общих домовых приборов учета, заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома, с перечислением поступающих средств на единый счет дома в отдельный фонд, средства из которого расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников жилья (далее - фонд дополнительных средств),

другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие текущему законодательству.

2.1.7. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (Утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95г. № 713 с изменениями и дополнениями).

2.1.8. Готовить ежегодный письменный отчет управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Предоставлять указанный отчет «Собственникам» для ознакомления в соответствии с Приложением №5.

2.1.9. Предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме, уполномоченного (уполномоченных) собственника помещения в многоквартирном доме в течение 5-ти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств «Управляющей компании» по настоящему договору;

2.1.10. Предоставлять любые документы, касающиеся выполнения «Управляющей компанией» своих обязательств по настоящему Договору, назначенному решением общего собрания собственников жилья многоквартирного дома эксперту и/или аудиторской организации для осуществления проверки надлежащего исполнения обязательств.

2.1.11. Выставить процент технического износа здания на момент начала действия договора и учитывать этот показатель при планировании работ по обслуживанию и текущему ремонту дома; корректировать процент технического износа по мере выполнения ремонтов или с ухудшением состояния конструкций и систем здания.

2.1.12. От имени и в интересах собственников принять всевозможные меры путем направления запросов, требований, претензий, исков, жалоб по истребованию от прежней управляющей организации денежных средств, начисленных, собранных за период ее управления многоквартирным домом на содержание, текущий ремонт и неизрасходованных на содержание, текущий ремонт многоквартирного дома или израсходованных с нарушением законодательства и/или условий ранее действующего договора управления многоквартирным домом (подп. "б" п. 10 письма Минрегиона России от 26.03.2007 № 5280-СК/07 "Об изменении жилищного законодательства Российской Федерации"). Данные денежные средства зачисляются на расчетный счет действующей управляющей компании, открытый по той же статье. Выполнение настоящего поручения не требует созыва общего собрания собственников и принятия отдельного решения собственников помещений дома.

2.2. «Собственники» обязуются:

Производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном общим решением собрания собственников.

Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей) «Собственников» для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения, принадлежащие на праве собственности.

Своевременно сообщать «Управляющей компании» о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.

В установленном порядке согласовывать, в том числе с «Управляющей компанией», все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

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 многоквартирном доме.

Уведомлять «Управляющую компанию» об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

На основе планируемых платежей составлять план работ на год и определять первоочередность их выполнения по мере накопления средств на счете.

3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. «Управляющая компания» имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, если общее собрание собственников жилья в многоквартирном доме, не утвердило порядок согласования с «Собственниками» выбора подрядчика «Управляющей компанией».

3.1.2. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов, при согласовании с уполномоченным представителем «Собственников», с последующим утверждением на очередном общем собрании.

3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением «Собственников» о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт, и утверждением на очередном общем собрании, понесенных расходов с предоставлением их экономического обоснования.

3.1.4. При аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего наличие аварийной ситуации.

3.1.5. При согласовании с уполномоченным (уполномоченными) «Собственников» представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.1.6. Осуществлять контроль за целевым использованием жилых и нежилых помещений и принимать меры, в соответствии с действующим законодательством, в случае использования помещений не по назначению.

3.1.7. В соответствии с решением общего собрания собственников дополнительно включать в состав платы (в платежные документы) целевые сборы, вознаграждение Председателя совета дома и так далее. Указанные дополнительные платежи включаются в квитанцию отдельной строкой (отдельная статья поступлений).

3.2. «Собственник» имеет право:

3.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

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

3.2.3. Собственник вправе осуществлять контроль за исполнением Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. Уполномоченный (уполномоченные) собственников жилья в многоквартирном доме (далее – Совет дома) вправе требовать предоставления компанией любых документов, касающиеся выполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, в том числе актов технического состояния многоквартирного дома и др.

3.2.5. Получать через уполномоченного собственников жилья сведения о расходовании денежных средств с единого счета дома в течение 10-ти календарных дней с момента запроса, а также другую информацию о финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании по исполнению обязательств настоящего договора.

3.2.6. Участвовать через уполномоченного собственников жилья в приеме выполняемых работ по содержанию, капитальному и текущему ремонту многоквартирного жилого дома. Факт предоставления и качество указанных услуг подтверждается актом выполненных работ, подписанным с участием Уполномоченного (уполномоченных) «Собственников».

3.2.7. Участвовать в согласовании с «Управляющей компанией» подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, если решение о необходимости такого согласования было принято общим собранием собственников жилья в многоквартирном доме. Через уполномоченного представителя (уполномоченных) Собственников согласовывать перечень указанных работ.

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

3.2.9. Собственник жилья в многоквартирном доме вправе привлечь экспертов аудиторских и иных организаций для проверки качества выполнению «Управляющей компанией» обязательств, установленных настоящим Договором.

3.2.10. Ознакомиться с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.2.11. Знакомиться с документами, связанными с выполнением обязательств «Управляющей компании» по настоящему договору в согласованное с Управляющей организацией время.

3.2.12. Совет дома имеет право заказать механизированную уборку снега придомовой территории (дополнительная услуга). Расчет стоимости производится исходя из фактически затраченных средств на привлечение специализированной техники (фронтальные погрузчики, машины для вывоза снега и т.д.) и выставляется дополнительной строкой в платежных документах в месяце, следующим за месяцем оказания дополнительной услуги.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых (нежилых) помещений.

4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с

учетом предложений управляющей организации за исключением индексации платы. При отсутствии решения собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

4.3. Собственники помещений 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.

4.4. Плата за содержание и ремонт вносится Собственниками ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

4.5. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

Информацию об изменении оплаты Собственники получают на оборотной стороне квитанции на оплату или путем размещения на информационных стендах у входа в подъезд.

Механизированная уборка снега осуществляется по заявке Совета дома и является дополнительной услугой (оплата за дополнительную услугу производится в месяце следующим за месяцем оказания данной дополнительной услуги).

4.6. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.7. В случае, отсутствия решения собственников о внесении оплаты за коммунальные услуги непосредственно в РСО, плата за коммунальные услуги вносится Собственниками помещений ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим на расчетный счет Управляющей организации, в соответствии с выставленным ею платежным документом либо ее уполномоченным лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

В случае принятия Собственниками решения на общем собрании о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в РСО, Управляющей организацией прекращаются всякие начисления по коммунальным услугам, расчеты Собственниками производятся по выставленным платежным документам непосредственно РСО либо его уполномоченным лицом. Внесение Собственниками платы за коммунальные услуги напрямую в РСО считается выполнением своих обязательств по оплате коммунальных услуг.

4.8. Изменение размера платы за оказываемые услуги по содержанию и текущему ремонту, а также коммунальные услуги осуществляется в порядке определенном действующим законодательством.

4.9. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу. Не использование помещений не является основанием не внесения платы за услуги содержания и текущего ремонта по Договору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

«Управляющая компания» отвечает за ущерб, причиненный собственникам его виновными действиями.

5.3. Не являются виновными действия «Управляющей компании» в случае исполнения решения общего собрания собственников. «Управляющая компания» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка средств в фонде содержания /или фонде ремонта.

«Управляющая компания» не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам «Управляющей компании».

6. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ» И «СОБСТВЕННИКОВ»

6.1. Собственники» взаимодействуют с «Управляющей компанией» по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания.

Настоящий договор заключается на один год.

Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора.

Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием собственников жилого дома.

Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя «Собственников», второй у «Управляющей компании». «Управляющая компания» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

8.1. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение № 1- Расчет тарифа на обслуживание дома;
- Приложение №2 - Порядок обработки персональных данных для исполнения Договора
- Приложение №3 - Отчет Управляющей организации
- Приложение №4 - Контроль за исполнением Договора управляющей организации
- Приложение №5 – Перечень уполномоченных лиц

8.2. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.3. Условия настоящего договора распространяются на обязательства Сторон, возникшие после его заключения и подписания, и не распространяется на прежние обязательства Сторон

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

"Управляющая компания":

АО «Технология управления»

край. Приморский, г. Владивосток, ул. Ивановская, д. 15,

ИНН 2543125768 ОГРН 1182536016960 КПП 254301001

Юр. Адрес: 690005, г. Владивосток, ул. Ивановская 15

р/с 407 028 105 000 600 002 14 к/с 301 018 109 000 000 007 05

Публичное акционерное общество «Дальневосточный банк»

БИК 040507705 ИНН 2540016961

Генеральный директор

АО «Технология управления»

Ершов Р.А.

« Собственник» _____

Адрес: г. Владивосток ул. _____.

Паспортные данные, когда и кем выдан _____

« Собственник» _____

Адрес: г. Владивосток ул. _____

Паспортные данные, когда и кем выдан _____

« Собственник» _____

Адрес: г. Владивосток ул. _____

Паспортные данные, когда и кем выдан _____

Настоящий договор одобрен и утвержден общим собранием собственников жилого дома № __ по ул. _____ в г. Владивостоке (протокол № __ от «__» _____ 2020 года.)

Уполномоченным представителем (уполномоченными представителями) в целях исполнения данного договора

Назначен (ы) _____

_____.

Расчет размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома

п/п№	Виды работ и услуг	Периодичность выполнения работ	Стоимость 1 кв.м общей площади руб./м
I	Работы по содержанию общего имущества жилого многоквартирного дома		30,62
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		0,93
1.1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, фасадов, кровли:	Периодичность и основания проведения согласно порядку установленного Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»	0,279
1.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:		0,093
1.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.		0,093
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме		0,186
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		0,279
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		14,83
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:	По плану (2 раза в год), а также по мере необходимости и обращений жильцов	0,8898

2.3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного), системы водоотведения, в многоквартирных домах:	По плану (2 раза в год), а также по плановый осмотр 1 раз в неделю и мере необходимости и обращений жильцов	1,483
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем электроснабжения домом, содержания ВРУ, систем освещения домом	По плану (2 раза в год), а также по плановый осмотр 1 раз в неделю и мере необходимости и обращений жильцов	1,483
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем придомового освещения	Производится 1 раз в год по окончании отопительного сезона. Собственникам предоставляется план проведения работ. По завершении работ предоставляется акт готовности многоквартирного дома к отопительному сезону заверенный Тепловой инспекцией.	0,7415
2.6.	Аварийное обслуживание многоквартирного дома в нерабочее время	В рабочие дни с 17-00 до 9-00, выходные и праздничные дни - круглосуточно	7,1184
2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания противопожарных системы многоквартирных домов	По плану (2 раза в год), плановые осмотры проводятся один раз в месяц, плановые испытания системы – один раз в три месяца а также по мере необходимости и обращений жильцов. Так же в соответствии с требованиями производителя, указанных в	3,1143
3	Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в год или после замены оборудования	14,86

3.1.	Работы по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	Ежедневно влажная уборка первых этажей, еженедельная влажная уборка одного подъезда по графику, один раз в месяц генеральная уборка всех подъездов	2,972
3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; механизированная уборка снега осуществляется по заявке Совета дома и является дополнительной услугой (оплата за дополнительную услугу производится в месяце следующем за месяцем оказания данной дополнительной услуги).	Ежедневно 1 раз в сутки, очистка от наледи 1 раз в трое суток, мытье урн 1 раз в месяц	2,972
3.3.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка. Обработка придомовой территории от клещей	Ежедневно, мытье урн 1 раз в месяц, чистка ливневой канализации по мере необходимости. Санитарная обработка от клещей 2 раза за сезон	1,486
3.4.	Работы по содержанию неэксплуатируемой крыши многоквартирного дома	По мере необходимости	0,743
3.5.	Работы по обеспечению работы КНС (напорная канализация):	Ежедневно	5,944
3.6.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.	В сроки, объеме и порядке установленными требованиями действующего законодательства РФ о пожарной безопасности	0,743
3.7.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	незамедлительно	
II.	Работы текущего ремонта многоквартирного дома		2
4.1.	Фундаменты:		
4.2.	Стены и фасады:		
4.3.	Перекрытия:		
4.4.	Крыши:		
4.5.	Оконные и дверные заполнения:		
4.6.	Межквартирные перегородки:		

4.7.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей		
4.8.	Внутренняя отделка		
4.9.	Водопровод и канализация		
4.10.	Электроснабжение и электротехнические устройства		
4.11.	Вентиляция		
4.12.	Специальные общедомовые технические устройства		
4.13.	Внешнее благоустройство		
III	Услуги по управлению		2,1
IV	Услуги охраны	В соответствии с разработанной должностной инструкцией	16,38
	ИТОГО без охраны:		34,72
	ИТОГО с охраной:		51,10

**Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества
Собственников помещений (лиц, принявших помещения от Застройщика)
в многоквартирном доме**

№ п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
1	2	3
I. Аварийные работы		
1	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
2	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, холодного водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Незамедлительно
3	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, но не более 2-х часов
4	Неисправности в вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3-х часов
5	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Незамедлительно
II. Прочие непредвиденные работы		
6	Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
7	Неисправности в каналах систем вентиляции	Не более 3-х суток
8	Разбитые стёкла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплётов, форточек, дверных полотен в помещениях общего пользования: • в летнее время • в зимнее время	Не более 3 суток Не более 1 суток
9	Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток

Собственник _____/_____/

Управляющая организация _____/Ершов Р.А./

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

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

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

2. Операторы по обработке персональных данных

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

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

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

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

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

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

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

5. Перечень действий с персональными данными:

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

4) передача данных контролирующим органам...

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

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,

2) без использования средств автоматизации¹ (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека):

3) ведение журналов, реестров, книг, выдача справок и т.д.

7. Срок хранения персональных данных

(При определении такого срока считаем необходимым учесть не только срок действия Договора, но и срок исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора)

8. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.6 настоящего Приложения.

Генеральный Директор
АО «Технология управления»

Ершов Р.А.

Собственник (ФИО, подпись)

¹ При описании способа обработки персональных данных без использования средств автоматизации необходимо учитывать требования Постановления Правительства РФ от 15.09.2008 N 687"Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации"

Отчет Управляющей организации

Состав информации, включаемой в отчет Управляющей организации об исполнении Договора:

а) сведения о соответствии в течение отчетного года фактических перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Перечню работ, услуг, техническим регламентам, требованиям части 1.1. ст.161 ЖК РФ и утвержденным Правительством Российской Федерации правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, минимальному перечню работ, услуг;

б) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанных с этим снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

в) сведения о соответствии коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года, требованиям утвержденных Правительством Российской Федерации правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

г) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанных с этим снижения платы за коммунальные услуги;

д) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе, сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

е) порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных (в т.ч. непредвиденных) работ;

ж) случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ;

з) случаи изменения Перечня работ, услуг в соответствии с порядком, установленным условиями Договора;

и) информацию о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм и о зачете таких сумм в счет обязательств собственников помещений по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

к) результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Генеральный Директор
АО «Технология управления»

Ершов Р.А.

Собственник (ФИО, подпись)

Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией

1. Любой собственник помещения, наряду с членами совета многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;

- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;

- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;

- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;

- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;

- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;

- получения от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными лицами, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, путем:

- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;

- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;

- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;

- рассмотрения отчетов;

- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

3. Если в качестве уполномоченного лица выступает председатель совета многоквартирного дома, то полномочия, указанные в п. 2 настоящего Приложения, он осуществляет на основании доверенности, выданной собственниками помещений².

4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с п. 1, п. 2 настоящего Приложения, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей

² Указанное требование содержится в п.4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ.

организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

Генеральный Директор
АО «Технология управления»

Ершов Р.А.

Собственник (ФИО, подпись)

Перечень уполномоченных лиц и их обязанности

1. Определение уполномоченных лиц для осуществления взаимодействия с Управляющей организацией по управлению многоквартирным домом

2. Порядок взаимодействия Управляющей организации и уполномоченных лиц
(заполняется при необходимости).

Генеральный директор
АО «Технология управления»

Ершов Р.А.

Собственник (ФИО, подпись)