Договор №9/03
управления многоквартирным домом
по адресу: Томская область, г. Северск, ул.Курчатова, д.22

г.Северск, ЗАТО Северск, Томская область « 01 » мая 2017 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании документов, удостоверяющих личность согласно Приложения №1 к настоящему договору и протокола общего собрания собственников помещений от «3» мая 2017 года, именуемые в дальнейшем «Заказчики», с одной стороны, и ООО «ЖЭУ-9» в лице директора Левченко Олега Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, Исполнитель с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Предмет договора

1.1.Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией работ и услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома в объеме, установленном Минимальным перечнем услуг и работ, необходимым для обеспечения необходимого содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Томская область, г. Северск, ул.Курчатова, дом 22.

2.Общие положения

2.1.Понятия и определения.

2.1.1.Основные приложения Договора, текст договора приняты решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №2 от «3» мая 2017г. и предложены управляющей организации для исполнения.

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

2.1.3.При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются условиями настоящего договора, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

2.1.4.Управление многоквартирным домом включает в себя:

- выполнение работ и услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- содержание и текущий ремонт общего имущества дома;
- предоставление коммунальных услуг;
- осуществление иной работы, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2.Состав общего имущества и его техническое состояние утверждаются собственниками многоквартирного дома на общем собрании по представлению Управляющей организацией приложений № 2 и 7 к настоящему договору.

Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации данного дома, которая передается Управляющей организации после заключения настоящего договора в 30-дневный срок от собственников многоквартирного дома либо от ранее действовавшей управляющей организации. При отсутствии необходимой технической документации, установленной Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, документация восстанавливается Управляющей организацией за счет собственников, стоимость ее изготовления включается в перечень работ и услуг на очередной период обслуживания дома. В состав перечня общего имущества дома не входят самовольно возведенные конструкции и постройки, которые в рамках данного договора управляющей организацией не обслуживаются.

2.2.1.Граница разграничения эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием (общим имуществом) и квартирным (частным) устанавливается в соответствии с положениями Правил содержания общего имущества собственниками в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08 2006 №491.

2.3.Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения перечня.

2.3.1.Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями «Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для

обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», по перечню и объему работ, услуг, определяемых приложениями №№ 3, 4 к настоящему договору.

2.3.2.Управляющая организация в исключительных, не терпящих отлагательства случаях, с целью поддержания общего имущества в технически исправном состоянии имеет право перераспределить выделенные собственниками средства на обеспечение нормативного технического состояния общего имущества, обеспечивающего безопасные условия для проживания жильцов в доме.

2.4.Предоставление коммунальных услуг заказчику включает в себя: содержание общего имущества собственников в технически исправном состоянии, подачу коммунальных услуг по внутренним инженерным сетям дома, принадлежащим заказчику, в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ, заключение договоров с организациями, предоставляющими коммунальные услуги по организации и контролю предоставляемых коммунальных услуг. В соответствии с принятым решением на общем собрании собственников и решения об утверждении данного договора, собственники самостоятельно производят оплату коммунальных услуг для содержания личной собственности непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, за коммунальные услуги по содержанию общего имущества дома - через управляющую организацию.

Организация предоставления коммунальных услуг, перечень и качество коммунальных услуг определены Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 и частично отражены в Приложении №6.

2.5.Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом определен в соответствии с положениями Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416 и отражен в приложении №3 к настоящему договору.

2.6.Условия о порядке организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома:

- формирование фонда капитального ремонта осуществляется на специальном счете или на счете регионального оператора по решению общего собрания собственников: виды услуг и (или) работ, включенных в региональную программу капитального ремонта,

- собственниками помещений могут принять решения о досрочном выполнении работ по капитальному ремонту и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее - дополнительных взносов на капитальный ремонт) управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору, и (или) виды и объемы работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт на счет управляющей организации.

2.7.При осуществлении задач для достижения цели настоящего договора, направленных на управление многоквартирным домом, Собственники общего имущества многоквартирного дома наделяют Управляющую организацию правом представлять интересы собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контролирующих, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом, Управляющая организация действует за счет и в интересах собственников, возникающие при этом юридические последствия порождают права и обязанности только у собственников помещений многоквартирного дома. Собственники при принятии решения на общем собрании не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников, предоставляют обслуживающей организации право заключения договоров пользования общим имуществом, требования исполнения обязательств лицами, пользующимися общим имуществом. При этом, управляющая организация действует за счет и в интересах собственников.

3.Обязанности и права Сторон

3.1.Управляющая организация обязана:

3.1.1.Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством по поручению, в интересах и за счет Собственников. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе услуги по управлению многоквартирным домом в зависимости от фактического состояния общего имущества.

3.1.2.Принять в обслуживание от Собственников помещений многоквартирного дома общее имущество дома, учитывая его количественных и качественных характеристик (приложение №7). Принятие в обслуживание общее имущество не порождает у управляющей компании возникновение имущественных, вещных прав и обязанностей в отношении данного имущества.

3.1.3.Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанном в Приложениях №№3, 4, 6 к настоящему Договору.

3.1.4.При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация обязана:

- регулярно, не менее двух раз в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять проверку технического состояния конструктивных элементов, систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, разрабатывать планы работ текущего ремонта общего имущества и представлять их в качестве предложений Собственникам, вносить предложения о необходимости проведения капитального ремонта конструктивных элементов и внутренних инженерных сетей дома;
- контролировать исполнение договорных обязательств перед Собственниками субподрядными организациями, выполняющими работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- вести оперативный и технический учет, делопроизводство по управлению общим имуществом;
- организовать проведение работы по регистрации граждан по месту жительства и по месту пребывания, осуществлять взаимодействие по данному вопросу с паспортно-визовой службой;
- организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии на внутридомовых инженерных сетях, выполнять заявки Собственников по ремонтным работам на общем имуществе в многоквартирном доме, расположенных внутри квартир, в соответствии с приложением №4 к настоящему договору;
- вести и хранить техническую и иную документацию. По обращению Собственников помещения ознакомить их с содержанием указанных документов, в 10-дневный срок со дня обращения, за исключением содержащую персональные данные. Обеспечивать за счет средств Собственников помещений изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих техническое состояние дома.

3.1.5.Рассматривать в течение 30 дней предложения, заявления и жалобы Собственников по вопросам в рамках договора управления, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков в работе организации.

3.1.6.Самостоятельно либо через специализированную организацию организовать регистрационный учет граждан по месту временного пребывания и месту жительства, ведение лицевых счетов Собственников помещений, нанимателей и арендаторов муниципального имущества. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять им к оплате платежные документы по оказанным услугам, предъявлять счета и акты выполненных работ собственникам нежилых помещений.

3.1.7.Своевременно информировать Собственников через объявления, размещенные в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг, связанных с проведением ремонтных работ на внутридомовых инженерных сетях.

3.1.8.Осуществлять контроль исполнения обязательств по договорам с ресурсоснабжающими организациями в части предоставления услуг надлежащего качества и количества, своевременной и полной оплаты данных услуг собственниками.

3.1.9.По итогам работы за год предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме в течение квартала, следующего за истекшим календарным годом, отчет о результатах исполнения условий договора управления, по форме, указанной в Приложении №8 к настоящему Договору. Отчет размещается на информационных стендах в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников, и считается принятым, если в течении 10 дней от собственников не поступило претензий. Объективные претензии по отчету удовлетворяются в течении 20 дней.

3.1.10.Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.Управляющая организация имеет право:

3.2.1.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (субподрядчиков) для выполнения работ по содержанию и текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контролировать выполнение работ по объему, качеству и своевременности

3.2.2.По поручению собственников, в их интересах, за их счет заключать договоры со специализированными организациями, имеющими разрешения на следующие виды деятельности:

- сбор, вывоз и размещение твердых коммунальных отходов;

- обслуживание и текущий ремонт домовых электрических сетей, относящихся к общему имуществу;
- установка и обслуживание средств пожарной безопасности;
- дезинсекция и дератизация подвалов и чердачных помещений домов;
- проведения капитального ремонта здания, конструктивных элементов, внутренних инженерных сетей.
- ведения работ и услуг по содержанию информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, работы по обработке информации, выдаче справок по месту проживания.

3.2.3.По заявкам собственников и нанимателей жилых муниципальных помещений дома оказывать им услуги по текущему ремонту оборудования, интерьера помещений, не относящегося к общему имуществу дома, за отдельную плату, в соответствии с калькуляцией трудовых затрат и стоимости материалов.

3.2.4.Представлять интересы собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.2.5.В случаях неправомерного захвата общего имущества, использования его не по назначению или с нарушением технических требований, причинения материального ущерба общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома третьими лицами, каким – либо собственником, без согласия других собственников, отраженного в решении общего собрания, нанимателем, арендатором помещений, Управляющая организация имеет право с целью восстановления нарушенных прав собственников, от имени и по поручению собственников помещений многоквартирного дома, требовать от субъектов правонарушений немедленного прекращения противоправных деяний, устранения последствий нарушений, возмещения причиненного ущерба. Представлять интересы собственников в государственных, муниципальных, судебных органах на основании поручения отраженного в данном договоре. Расходы Исполнителя по вопросам защиты нарушенных прав собственников относятся к дополнительным первоочередным расходам за счет собственников и представляются собственникам нанимателям, арендаторам к оплате в месяц, следующий за отчетным, либо за счет перераспределения средств, уведомив об этом инициативную группу собственников дома, а при их отсутствии любого из собственников дома.

3.2.6.На основании решения общего собрания собственников в рамках, установленных ст.36 Жилищного кодекса РФ, Управляющая организация в интересах собственников имеет право заключать договоры с третьими лицами о передачи им в пользование отдельных частей общего имущества собственников (аренды помещений, установки и эксплуатации рекламных конструкций, антенн и оборудования телефонии и интернет-провайдеров и др.), осуществлять контроль за правильным использованием данного имущества, собирать, взыскивать через суд и органы исполнительного производства денежные средства с пользователей, использовать эти средства на дополнительный текущий ремонт общего имущества, за минусом затрат Управляющей компании, понесенных при осуществлении данных полномочий, в рамках требований Жилищного кодекса РФ.

3.2.7.На основании решения общего собрания собственников, Управляющая организация в интересах и за счет собственников имеет право заключать договоры с третьими лицами по организации и проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома:
- с Администрацией ЗАТО Северск на получение денежных средств из бюджетов различного уровня для проведения капитального ремонта многоквартирного дома. Денежные средства при этом поступают на отдельный расчетный счет Управляющей компании, принадлежат собственникам многоквартирного дома, используются только на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома. Расходы управляющей организации по ведению расчетного счета для этих целей включаются в перечень работ и услуг по управлению домом;
- с подрядными организациями на проведение капитального ремонта имущества собственников помещений многоквартирного дома. При этом, все улучшения и дополнения по результатам работы включаются в состав общего имущества и принадлежат собственникам помещений многоквартирного дома.

3.2.8.Предъявлять требования к Собственникам помещений и нанимателям жилых муниципальных помещений по своевременному внесению платы за представленные услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию, с выше перечисленных лиц, задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.9.Управляющая организация вправе, в соответствии с требованием Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить председателю совета дома в многоквартирном доме предложения

по перечню услуг и работ и их стоимости, с учетом которых собственники помещений на очередном собрании принимают решение об утверждении перечня работ и услуг на очередной период договорных отношений.

3.2.10.Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение №4), утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы, возникшей при эксплуатации общего имущества, жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы причинения ущерба общему имуществу Заказчика, о чем Управляющая организация информирует последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших на оплату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Информирование Заказчика осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных стендах.

3.2.11.Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3.Собственники помещений обязаны:

3.3.1.Создать управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

В соответствии с требованиями ЖК РФ проводить очередные собрания собственников, утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Выбрать на общем собрании уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору. Через своего уполномоченного представителя передать в обслуживание Управляющей организации общее имущество многоквартирного дома, с составлением акта технического состояния, отражающего его количественные и качественные характеристики (приложение №7). В случае не избрания уполномоченного лица акты приема передачи выполненных работ подписываются любым собственником.

3.3.2.Соблюдать требования Жилищного кодекса РФ, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, осуществлять визуальный контроль за исправным состоянием общего имущества, находящегося внутри жилого помещения, в случае неисправности имущества незамедлительно принимать меры для предотвращения аварийной обстановки и сообщать о неисправности общего имущества диспетчеру, либо директору управляющей организации.

3.3.3.Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Выносить мусор только в установленные контейнеры для складирования и перевозки мусора. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери своих жилых помещений, при опрессовке системы отопления осуществлять контроль исправности стояков и приборов отопления.

3.3.4.Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить текущий ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, относящихся к общему имуществу, допуская для этого в занимаемые ими жилые помещения должностных лиц Управляющей организации и исполнителей работ, имеющих соответствующие полномочия.

3.3.5.В случае отсутствия собственника, нанимателя, арендатора помещения по каким-либо причинам, либо нежелания исполнить требования п.3.3.4. настоящего договора, во время установленного управляющей компанией графиков производства сезонного осмотра состояния общего имущества, находящегося в помещении собственника в рабочее время, собственник, наниматель, арендатор самостоятельно производят осмотр общего имущества в занимаемом помещении, и, в случае обнаружения неисправности в работе инженерного оборудования, нарушений состояния конструктивных элементов здания (наружных и несущих стен, плит перекрытий, балконных плит), а так же в случаях аварийной обстановки, обязаны незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации об обнаруженных недостатках.

3.3.6.Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, в том числе в объеме, определенном исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, то есть ежемесячно, до 10 числа, производить оплату услуг по платежным документам, предоставляемым субподрядной организацией АО «ЕРКЦ» потребителям не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным месяцем, за который производится оплата.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, либо по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения данного договора;
- арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение.

3.3.7.Ежемесячно проводить снятие и передачу показаний с индивидуальных приборов учета с 19 по 21 число текущего месяца в специально оборудованные ящики в управляющей организации либо посредством сети «Интернет» с получением логина и пароля.

3.3.8.Производить оплату разницы показаний общедомовых приборов учета и индивидуальных приборов учета, а при отсутствии индивидуального прибора учета разницу между показаниями общедомового прибора и установленным нормативом потребления коммунальных услуг.

3.3.9.В случае производства работ по ликвидации аварии, произошедшей на личном имуществе собственника, собственник, наниматель жилого помещения возмещают затраты управляющей организации в полном объеме стоимости оказанных услуг и выполненных работ.

3.3.10.Уведомлять Управляющую организацию в 7-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче в наем и поднаем жилого помещения. Предоставлять работникам управляющей организации доступ в жилое помещение для определения фактического количества граждан, проживающих в жилом помещении.

При планировании отсутствия жильцов в жилом помещении на срок более 2-х суток, перекрывать все отсечные вентили на стояках горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы.

3.3.11.При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.12.Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома.

3.3.13.В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.14.Сохранять установленные при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

3.3.15.Обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять управляющей организации копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Собственник в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом управляющую организацию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течение тридцати календарных дней со дня выхода прибора учета из строя (возникновения неисправности).

3.3.16.Допускать представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.17.Допускать управляющую организацию или уполномоченное лицо в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета

и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.18.Соблюдать конфиденциальность персональных данных, то есть лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом. Лица, виновные в нарушении требований Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», несут предусмотренную законодательством Российской Федерации ответственность.

3.3.19.Собственники, выбранные в совет многоквартирного дома (председатель и члены совета дома) обязаны исполнять полномочия, установленные статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также иное законодательство РФ в рамках выполнения полномочий, предоставленных совету дома, не превышать пределы полномочий, установленных законодательством РФ, действовать добросовестно и разумно.

3.3.20.Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку помещения после получения разрешения в установленном законом порядке. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование;

б) не производить без согласования управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с управляющей организацией;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

е) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

ж) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

з) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;

и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

к) не производить без согласования с управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

3.3.21.Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4.Собственники имеют право:

3.4.1.На своевременное и качественное предоставление коммунальных услуг, организуемых их обеспечение управляющей компанией по внутренним инженерным сетям дома и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей на имуществе, относящемся к общему имуществу собственников в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2.На участие в планировании работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при внесении изменений в планы работ путем принятия решений на своих общих собраниях.

3.4.3.На снижение платы за услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного их предоставления.

3.4.4.На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или субподрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.

3.4.5.По решению общего собрания Собственники помещений многоквартирного дома поручают Управляющей компании, в рамках договора управления общим имуществом выполнение следующих полномочий:

- заключать договоры пользования общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома на возмездной либо безвозмездной основе с физическими и юридическими лицами;
- самостоятельно рассчитывать и устанавливать цену договора пользования общим имуществом, но не ниже стоимости содержания 1 кв. м. общего имущества;
- осуществлять по договору пользования сбор денежных средств с пользователей;
- осуществлять аккумулирование собранных денежных средств на расчетном счете Управляющей компании, с отнесением собранных средств на лицевые счета подомового закрепления за всеми собственниками, в размерах соответствующих не менее стоимости содержания 1 кв.м. общего имущества, установленного договором управления;
- по решению общего собрания собственников направлять собранные денежные средства на нужды, связанные с деятельностью по исполнению договора управления.

3.4.6.По согласованию с управляющей организацией, Заказчики могут погасить имеющуюся задолженность по оказанным услугам и работам по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома путем внесения платы непосредственно на расчетный счет управляющей организации либо выполнением работ по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами по обслуживанию и текущему ремонту дома.

3.4.7.Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.Цена договора и порядок расчетов по управлению многоквартирным домом

4.1.Порядок определения цены договора

4.1.1.Цена договора управления определяется ежегодно на общем собрании Собственников помещений, устанавливается исходя из перечня услуг, работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и согласовывается с управляющей организацией. (Приложение № 5). Собственники с учетом предложений на общем собрании утверждают необходимый объем работ, сроки проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, порядок внесения Собственниками целевого платежа. Цена договора не может быть ниже предельного уровня финансирования работ и услуг, обеспечивающего деятельность управляющей организации по оказанию услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома и по поддержанию его в технически исправном состоянии и оказанию обязательного перечня услуг в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ №416 от 15.05.2013, №290 от 03.04.2013.

4.1.2.Цена договора управления может определяться исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, включенных в перечень работ, услуг и стоимости коммунальных услуг, определяемой в соответствии с объемами фактически предоставленных потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в том числе с учетом целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ, пропорционально доле собственника на общее имущество в многоквартирном доме и периода (количества месяцев) оплаты соответствующей планово-договорной стоимости работ, услуг, соразмерно которой определяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.1.3.Настоящим договором управления предусматривается создание резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ за счет целевых средств, которая управляющая организация получает от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, то в договоре управления должны содержаться порядок учета и расходования таких целевых средств, в том числе случаи, когда указанные средства не включаются в цену договора управления.

4.1.4.В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором управления, в т.ч. связанных: с внедрением ресурсосберегающих технологий; с ликвидацией последствий аварий; с улучшением качества проживания; с необходимостью проведения капитального ремонта; в иных случаях, Управляющая организация предлагает инициативной группе собственников вынести на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

4.1.5.В случае не проведения ежегодного собрания Собственниками с целью установления перечня работ, услуг и их стоимости на очередной период обслуживания, перечень работ и услуг остается прежним, с учетом необходимости проведения работ по обеспечению уровня обеспечения технической безопасности проживания граждан, цена договора изменяется и устанавливается с учетом коэффициента инфляции, индекса потребительских цен, устанавливаемого Постановлением Правительства РФ, применяемый по отношению к цене договора, действующей в предыдущем периоде обслуживания имущества собственников дома.

4.2.Порядок определения размера платы за содержание и текущий ремонт помещений

4.2.1.Размер оплаты за содержание и текущий ремонт помещений определяется исходя из цены договора для каждого Собственника пропорционально его доле в общем имуществе собственников соответствующих жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

4.3.Порядок определения платы за услуги и ее размеры

4.3.1.Плата за услуги включает в себя плату:

- за техническое содержание, текущий ремонт общего имущества;
- за управление общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома;
- целевых взносов на непредвиденные расходы;
- денежных средств на капитальный ремонт (по решению собственников);
- за коммунальные услуги;
- за коммунальные услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

4.4.Порядок внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и платы за иные услуги

4.4.1.Управляющая организация организует сбор денежных средств за услуги с собственников, нанимателей жилых помещений в рамках заключенных договоров.

4.4.2.Плата за содержание общего имущества и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании единого платежного документа, представленной субподрядной организацией АО «ЕРКЦ» либо другой организацией, либо платежным документам представляемым собственникам помещений управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.3.Установить следующий порядок осуществления платежей за коммунальные услуги по содержанию помещения, находящихся в частной собственности путем перечисления денежных средств напрямую в ресурсоснабжающие организации, за содержание общего имущества дома через управляющую организацию, по единому платежному документу. Оплата собственниками и нанимателями коммунальных услуг напрямую в ресурсоснабжающую организацию по единому платежному документу, либо напрямую на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций является подтверждением исполнения ими обязательств перед управляющей организацией по настоящему договору.

4.4.4.Ответственность за неоплату или не своевременную оплату услуг и коммунальных услуг пользователями помещений возлагается на собственников помещений, нанимателей муниципальных жилых помещений. Собственник помещений – муниципальное образование, делегирует Управляющей организации право требовать оплату за услуги с нанимателей жилых помещений.

4.4.5.Собственник в лице органа местного самоуправления производит оплату за услуги на основании цен, утвержденных нормативно-правовым актом. Если размер вносимой платы нанимателем, арендатором помещения меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится собственником этого муниципального помещения.

4.4.6.Собственник в лице органа местного самоуправления самостоятельно производит оплату фактически оказанных услуг за обслуживание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги по не сданным в наем или аренду помещений.

4.5.Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных Договором, в том числе возникших по объективным причинам, произошедшими не по вине Управляющей компании, по решению общего собрания, оплачиваются Собственниками дополнительно, по взаимному соглашению Сторон по договорным ценам, на основе возникших гражданско-правовых отношений.

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

5.Порядок приема – сдачи выполненных работ и осуществления контроля деятельности управляющей организации

5.1.Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее трех месяцев, следующих за истекшим календарным годом (приложение №8 к настоящему договору). В случае окончания полномочий управляющей организацией в связи с не продлением договора управления, либо смены способа управления отчет предоставляется собственникам в течение месяца.

Отчет представляется письменно через уполномоченных представителей Собственников помещений, и доводится до каждого собственника путем размещения на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

5.2.Для контроля текущего исполнения договорных обязательств собственники помещения на общем собрании избирают Совет дома либо уполномоченного представителя. При этом, контроль осуществляется следующим образом:

- подписание уполномоченным лицом, при отсутствии такого лица - любым собственником, проживающем в доме актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации, а также работ, услуг выполненных, предоставленных организациями привлеченными для содержания и ремонта общего имущества дома;
- участие в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирование фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участие в приемке всех видов эксплуатационных и текущих ремонтных работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирование созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения Заказчика, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращение в органы, осуществляющие государственный контроль правильного использования и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

5.3.Порядок приемки работ (услуг) по договору.

5.3.1.Не позднее 20 рабочих дней после окончания отчетного периода управляющая организация обязана предоставить председателю совета многоквартирного дома акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, составленный по установленной законодательством форме.

5.3.2.Отчетным периодом в настоящем договоре признается:
- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – год;
- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – месяц.

5.3.3.Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в акте не указывается и председателем совета многоквартирного дома не утверждается.

5.3.4.Предоставление акта осуществляется любым из нижеперечисленных способов:
- путем передачи лично председателю совета многоквартирного дома. При передаче акта на экземпляре акта, остающимся на хранении в управляющей организации, председателем совета многоквартирного дома собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра акта, а также ставится подпись с расшифровкой;
- путем направления акта председателю совета многоквартирного дома ценным письмом с описью вложения. Датой предоставления акта считается дата, следующая за датой отправки ценного письма.

5.3.5.Председатель совета многоквартирного дома в течение 10 (десяти) календарных дней с даты предоставления акта должен подписать акт или представить обоснованные возражения в письменном виде путем их передачи в управляющую организацию. В случае, если председателем совета многоквартирного дома не представлен подписанный акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр акта, остающийся в распоряжении управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае, если в многоквартирном доме не выбран председатель совета многоквартирного дома либо окончен срок его полномочий, акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым собственником.

5.3.6.Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке собственника, поступившей в адрес управляющей организации, отражается в акте, подписанном данным собственником. При отсутствии претензий у данного собственника к качеству работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.Предоставление собственником доступа в жилое помещение. Акты проверок.

6.1.При непредставлении собственником в управляющую организацию или иное уполномоченное лицо показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение шести месяцев подряд, управляющая организация не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, вправе провести следующие проверки и снять показания прибора учета:
- состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия;
- достоверности представленных сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего

прибора учета на момент проверки.

6.2.В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной, горячей воды, электрической энергии и управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении.

При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения, если иное не предусмотрено Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

6.3.При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам управляющая организация обязана составить акт о выявлении несанкционированного подключения.

На основании акта о выявлении несанкционированного подключения управляющая организация направляет потребителю уведомление о необходимости устранить несанкционированное подключение и производит доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги согласно требований Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

6.4.В целях установления факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета управляющая организация вправе установить контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора.

Нарушение показателей признается несанкционированным вмешательством в работу прибора учета с составлением акта о несанкционированном вмешательстве в работу прибора учета согласно требований Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

6.5.Собственник (потребитель) 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 одного раза в три месяца 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.

6.6.Доступ в помещение предоставляется собственником в сроки, указанные извещении (уведомлении), которое доставляется одним их следующих способов:

- в почтовый ящик соответствующего собственника;
- на оборотной стороне единого платежного документа соответствующему собственнику;
- на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома с указанием номеров квартир;
- иными способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

6.7.Порядок проведения проверок, если иное не установлено действующим Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354:

1) управляющая организация направляет собственнику не позднее 14 дней до даты проведения проверки извещение (уведомление);

2) собственник обязан обеспечить допуск представителей управляющей организации в занимаемое собственником жилое помещение для проведения проверки. Когда собственник не может обеспечить допуск по причине временного отсутствия, он обязан сообщить в управляющую организацию в срок не позднее 2 дней до даты, указанной в извещении, с указанием даты и времени допуска для проведения проверки, при этом предложенная собственником дата проверки не может быть ранее 2 дней с даты, когда поступило предложение от потребителя, и позднее 3 дней с даты, указанной в извещении о проведении проверки.

3) управляющая организация обязана провести проверку, а при наличии сообщения собственника об ином времени - в указанные в таком сообщении дату и время. По итогам проверки управляющая организация незамедлительно составляет акт проверки.

4) если собственник не обеспечил допуск управляющей организации в занимаемое жилое

помещение в дату и время, указанные в извещении о проведении проверки или не сообщил об иной дате и времени проведения проверки, управляющая организация незамедлительно составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Управляющая организация обязана провести проверку и составить акт проверки в течение десяти календарных дней после получения от потребителя, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности обеспечить допуск исполнителя в помещение для проверки.

6.8.Акты подписываются представителями управляющей организации, проводившим проверку и собственником (его представителем).

6.9.Один экземпляр акта передается собственнику (его представителю), в том числе вручением или путем направления заказным письмом.

6.10.В случае составления акта об отказе в допуске к прибору учета по истечении трех расчетных периодов с даты составления акта управляющая организация производит расчет платы за коммунальные услуги исходя из норматива потребления коммунальных услуг с учетом количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении лиц с учетом повышающего коэффициента.

При отсутствии информации о постоянно и временно проживающих в жилом помещении гражданах объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

6.11.С момента составления акта об отказе в допуске к прибору учета собственник (потребитель) несет ответственность за ущерб имуществу третьим лицам, нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего собственнику.

7.Информационное взаимодействие между управляющей организацией и собственниками помещений

7.1.Управляющая организация осуществляет информационное взаимодействие с собственниками помещений путем размещения информации о деятельности организации в рамках Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010г. №731:

7.1.1.Путем размещения информации на Интернет сайтах:

- Реформа ЖК - https://www.reformagkh.ru
- на сайте Администрации ЗАТО Северск - https://www.seversknet.ru, в разделе Жилищное хозяйство.
- с информацией, как общего характера, так и с информацией о деятельности управляющей организации можно ознакомиться в помещении управляющей организации, обратившись по данному вопросу в рабочее время управляющей организации. На информационных стендах в помещении управляющей организации.

7.1.2.С информацией о ценах и тарифах, установленных органами государственной власти, местного самоуправления на коммунальные услуги, поставляемые ресурсоснабжающими организациями собственники могут ознакомиться на официальном сайте Департамента тарифного регулирования и государственного заказа Томской области (сайт http://rec.tomsk.gov.ru):

- установлен тариф па поставку электроэнергии населению;
- установлен тариф на поставку теплоносителя населению в виде пара и горячей воды;
- установлен тариф на горячую воду для населения;
- установлен тариф на холодную воду для населения;
- установлен тариф на водоотведение для населения;
- установлен тариф захоронение твердых бытовых (коммунальных) отходов от населения.

7.1.3.Информация об управляющей организации: о ее службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля размещается на информационном стенде дома.

Информация по вопросам управления многоквартирным домом размещается на информационных стендах у каждого подъезда многоквартирного дома по следующим вопросам:

- предложения собственникам о необходимости проведения текущих и внеочередных собраний по обсуждению на них вопросов, связанных с обслуживанием и содержанием, управлением общего имущества дома;
- информация о временном приостановлении подачи коммунальных услуг в связи с регламентными работами, текущим ремонтом либо аварийной ситуацией в связи с эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома;
- отчет управляющей организации об исполнении договора управления за отчетный период обслуживания дома.

7.1.4.Получение информации от собственников и граждан, проживающих в доме при обращении к ответственным работникам управляющей организации по телефонам:

- диспетчер 56-35-15;
- инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий и сооружений (техники) 56-35-11;
- приемная 99-30-51.

7.2.Собственники жилых помещений по вопросам деятельности управляющей организации и вопросам управления многоквартирным домом взаимодействуют с управляющей организацией в следующем порядке:

- проведение совместных мероприятий Совета дома и ответственных работников управляющей организации по вопросам осмотра общего имущества дома, планирования перечня работ и услуг по управлению общим имуществом дома, осуществления контроля исполнения условий договора управления, обсуждение отчета управляющей организации за определенный период обслуживания дома, обсуждение перечня работ, услуг и их стоимости на очередной период обслуживания дома;
- участие в очередных и внеочередных собраниях собственников помещений многоквартирного дома с приглашением ответственных лиц управляющей организации по утверждению отчета управляющей организации за определенный период обслуживания дома, утверждению перечня работ, услуг и их стоимости на очередной период обслуживания дома, решения иных вопросов, связанных с управлением домом;
- письменные и устные обращения граждан к ответственным работникам управляющей организации по вопросам предоставления информации и вопросам управления домом;
- совместное составление актов неисполнения работ, услуг или некачественное исполнение работ и предоставление услуг в соответствии с требованиями постановлений Правительства РФ №№491 от 13.08.2006, 354 от 06.05.2011.

7.3.При осуществлении сторонами информационного взаимодействия и реализации основных положений договора управления, собственники поручают управляющей организации собирать, обрабатывать и хранить персональные данные собственников и нанимателей помещений, граждан пользующихся услугами исполнителя, разрешают управляющей организации передачу этих данных для обработки и использованию в целях исполнения условий настоящего договора специализированной организации АО «ЕРКЦ», либо другой специализированной организации. Управляющая организация осуществляет сбор, обработку, хранение персональных данных в соответствии с положениями локального акта и в полной мере несет ответственность за нарушения, допущенные при сборе, хранении и обработки персональных данных собственников помещений и граждан, проживающих в многоквартирном доме и являющихся потребителями услуг управляющей организации. При окончании действия договора управления по каким –либо причинам и утраты Исполнителем функций управляющей организации в отношении данного многоквартирного дома, документация содержащая персональные данные граждан, по решению принятому на общем собрании собственников передается другой управляющей организации либо указанному в решении лицу.

8.Ответственность сторон

8.1.Ответственность Управляющей компании:

8.1.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Управляющая организация несет ответственность только в рамках действующего жилищного законодательства, обязательств по данному договору, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков и пользователей помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей по договору, в следствие отказа утвердить технически обусловленный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества, отказа принять решения произвести необходимый капитальный ремонт или переоборудование, а также вследствие действия непреодолимой силы и других обстоятельств, где не доказана вина исполнителя.

8.1.2.Исполнитель освобождается от ответственности перед собственниками, нанимателями, арендаторами, третьими лицами, жизни, здоровью и имуществу которым причине ущерб, перед государственными контролирующими органами в случаях:

- допущенных и не устраненных застройщиком дома дефектов в конструктивных элементах, инженерном оборудовании многоквартирного дома;
- возникновения дефектов общего имущества, в результате естественного износа, для устранения которых требуется проведение капитального ремонта или переоборудование;
- причинения ущерба общему имуществу стихийным бедствием, третьими лицами, самими собственниками;
- создание аварийной обстановки третьими лицами, собственниками и пользователями помещений, в

том числе создание аварийных ситуаций, возникших в результате неисполнения договорных обязательств собственниками по финансированию содержания и текущего ремонта общего имущества собственников многоквартирного дома;

- не несет ответственность за имущество, не перечисленное в приложении №2 к настоящему договору, не переданное ему собственниками в обслуживание.

8.1.3.Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам собственников помещений, возникшим в следствии причинения ущерба имуществу других собственников или третьих лиц, по не платежам за капитальный ремонт, не оплате за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

8.2.Ответственность Заказчика

8.2.1.В случае неисполнения Заказчиком обязанностей по проведению или некачественного исполнения текущего, капитального ремонта занимаемых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками, пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) ответственность за ущерб, наступивший вследствие таких деяний.

8.2.2.В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за услуги, плата взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников помещений плату, не полученную по настоящему договору.

8.2.3.В случае просрочки оплаты услуг, предоставленных Управляющей компании, допущенной собственником свыше 2 месяцев, Управляющая организация, руководствуясь Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, имеет право приостановить оказание услуг через внутренние инженерные сети путем приостановления подачи электрической энергии и горячей воды для такого собственника или пользователя помещения, до полного погашения долга, взыскания пени и стоимости работ по отключению и подключению энергоносителей.

Для собственников нежилых помещений устанавливается следующий порядок приостановления подачи всех энергоресурсов по внутренним инженерным сетям: задолженность по платежам свыше двух месяцев; срок приостановления подачи всех энергоресурсов - после семи дней с момента вручения уведомления о предстоящем приостановлении.

Ограничение или приостановление предоставления коммунальной услуги проводится в следующем порядке:

а) управляющая организация направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено.

Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного срока управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах - за исключением холодного водоснабжения.

Расходы, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги потребителю-должнику, подлежат возмещению управляющей организации или уполномоченным лицам за счет собственника-должника, в отношении которого осуществлялись указанные действия. Предоставление коммунальных услуг потребителю-должнику возобновляется при полном погашении задолженности, оплаты расходов по введению ограничения,

приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги или заключения соглашения о порядке погашения задолженности и оплаты указанных расходов.

8.3.Условия освобождения от ответственности:

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

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

б) не выполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить акты, письма, объявления публичного характера, официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

8.3.3.В случае создавшейся аварийной ситуации (отключение подачи воды, электроэнергии и т.д. более 12 часов, подачи тепла в зимнее время свыше 2 часов) для жильцов дома, подъезда дома, при длительном отсутствии собственников и пользователей помещений, работники аварийно-диспетчерской службы на основании п.3 ст.3 Жилищного кодекса РФ имеют право проникнуть в помещение с целью ликвидации аварийной ситуации при этом ответственность за причиненный ущерб в соответствии со ст.1067 Гражданского кодекса РФ не несут, ответственность возлагается на собственников и пользователей помещений, по чьей вине была создана аварийная обстановка.

9.Порядок уведомления собственников (потребителей)

9.1.Если иное прямо не предусмотрено договором и/или действующим законодательством, все уведомления в соответствии с договором могут быть совершены управляющей организацией одним из нижеуказанных способов:

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 собственнику (ам) помещений (потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме единого платежного документа с соответствующей информацией на оборотной стороне;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения на информационных стендах многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается средствами фото, видеофиксации.

9.2.Дата, с которой собственник (и) (потребитель (и)) считается (ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со следующего дня за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.3.В случае изменения реквизитов одной из сторон договора, эта сторона обязана в течение трех календарных дней письменно уведомить другую сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные сторонами по старым адресам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим договором, считаются совершенными надлежащим образом.

10.Порядок разрешения споров

10.1.Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров.

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

11.Прочие условия

11.1.Настоящий договор вступает в силу с «01» мая 2017г. и действует до «01» мая 2022г. Управляющая организация со дня подписания договора приступает в исполнению своих обязанностей, в том числе и обязанностей по предоставлению коммунальных услуг.

11.2.Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанные Сторонами настоящего договора, либо путем акцептирования дополнений и изменений в настоящий договор в соответствии с п.2. ст.438 ГК РФ - не направления в течение 10 дней возражения на предложение, представленные в

письменной форме о внесение изменений и дополнений в договор. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

11.3.В случае прекращении у Заказчика права собственности на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым. Новый собственник заключает настоящий договор путем его подписания, либо путем исполнения условий договора обусловленных требованиями жилищного кодекса.

11.4.Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

11.5.По окончании срока действия Договора управления многоквартирным домом, и при отсутствии заявления (со стороны собственников их письменных решений принятых на общем собрании) за 1 месяц до окончания срока от одной из сторон о прекращении действии Договора или изменения его условий, такой Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

11.6.В случаях выбора собственниками другого способа управления, либо принятие решения об избрании новой управляющей организации в связи с истекающим сроком действия настоящего договора, инициативная группа собственников, либо уполномоченное собранием лицо, за месяц до прекращения действия настоящего договора уведомляет управляющую организацию об этом письменно с вручением протокола общего собрания собственников.

11.7.К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Список Собственников помещений дома, подписавших договор управления
Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 3 – Перечень работ по управлению.
Приложение № 4 – Перечень работ по содержанию и ремонту помещений многоквартирного дома.
Приложение № 5 – Расчет размера оплаты по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома.
Приложение № 6 – Перечень коммунальных услуг.
Приложение № 7 – Акт технического состояния общего имущества.
Приложение № 8 – Бланк годового отчета.
Приложение № 9 – Земельный кадастр многоквартирного дома.

Текст договора управления утвержден на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, протокол №_2_от «_3_» _мая_2017 г.

Адреса и реквизиты сторон:

Исполнитель:	**Заказчик:**
ООО «ЖЭУ – 9» 636019, Томская обл., г.Северск, ул.Ленина, 104б ИНН/КПП 7024028262, 702401001 р/с 40702810264000001607 в Томское ОСБ №8616 г. Томск к/с 30101810800000000606 БИК 04602606	Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г.Северск, ул.Курчатова, 22 (согласно приложения №1 к настоящему договору)

Директор _____ **О.В. Левченко**