

ДОГОВОР управления многоквартирным домом с собственником помещений

г. Тверь

« ____ » _____ 20 ____

ООО «ДомЭксперт» в лице генерального директора Тихоновой Анастасии Сергеевны, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", с одной стороны и

являющийся(-аяся) собственником помещения № _____ общей площадью _____ кв.м. в доме № _____ корпус _____ по ул. _____, города Твери, действующий(-ая) на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №__ от _____ г.), именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Управляющая компания обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного Кодекса Российской Федерации, обеспечить готовность инженерных систем, а также обеспечивать получение Собственниками помещений дома коммунальных и дополнительных услуг (на основании решения общего собрания собственников), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием Собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

1.3. Собственник обязуется оплачивать услуги и работы Управляющей компании в полном объеме и в порядке, установленном настоящим Договором.

1.4. Собственник помещения дает согласие Управляющей компании 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, специализированным организациям для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. В том числе, передавать персональные данные Собственника в РСО, рег. оператору, военкомат и прочим организациям в рамках действующего законодательства РФ для начисления, учета, взыскания задолженностей.

1.5. Для исполнения договорных обязательств Собственник помещения предоставляет право на использование следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое/нежилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

1.6. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника, в течение согласованного в пункте 7.1 настоящего Договора срока, за плату (тариф), согласованную общим собранием собственников и указанную в п. 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме в рамках утвержденного на общем собрании собственников жилья перечня работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, указанному в приложении №2 к настоящему Договору, представлять и отстаивать интересы Собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, применяя:

- Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 6 мая 2011 г. № 354;

- Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 № 25;

- Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006 № 491 (далее «Правила»);

1.8. Состав и характеристика общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности сторон указаны в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.9. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества указаны в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.10. Перечень и качество коммунальных услуг, которые предоставляют коммунальные предприятия в соответствии с заключенными договорами с Управляющей компанией, и перед которыми отстаивает интересы Собственника Управляющая компания по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг требуемого качества, приведены в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.11. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведена в Приложении № 4, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.12. Порядок расходования средств с расчетного счета МКД имущества указан в Приложении № 5, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.13. Вопросы проведения капитального ремонта МКД регулируются в порядке, установленном Жилищным кодексом

РФ, иными нормативно-правовыми актами.

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, с учётом нормативов износа и фактически полученных средств от Собственника.

2.1.2. Самостоятельно или путём привлечения юридических лиц (подрядных организаций) или иных лиц, обеспечить предоставление Собственнику услуг по содержанию и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.1.3. Заключать от своего имени и за счёт Собственника договоры на предоставление коммунальных услуг.

За качество коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющая компания, несут ответственность поставщики коммунальных ресурсов, а Управляющая компания принимает все необходимые меры по контролю за их качеством в соответствии с действующим законодательством.

2.1.4. При оказании услуг по управлению, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника;

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорам;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство, паспортный стол;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии (в т.ч. с привлечением подрядных организаций);

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

2.1.5. Хранить и вести техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы.

2.1.6. Выдавать Собственнику необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.

2.1.7. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

2.1.8. По требованию уполномоченных лиц (совет многоквартирного дома), осуществляющих контроль деятельности Управляющей компании по настоящему Договору, предоставлять им документы в порядке и в полном объеме, определенном действующим законодательством.

2.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Постановлением Правительства «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» от 15.05.2013 № 416 (с изменениями и дополнениями).

2.1.10. Вести расчетный счет дома в соответствии с условиями в Приложении №5 к Настоящему Договору.

2.1.11. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 5 числа каждого месяца, предъявлять Собственнику к оплате счет-квитанцию, осуществив ее доставку в почтовый ящик, либо, по заявлению собственника в Управляющую компанию, на его электронный адрес.

2.1.12. Принимать от Собственника плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, и дополнительные услуги (утвержденные решением общего собрания собственников), а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций.

2.1.13. Своевременно информировать Собственника через объявления в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

2.1.14. Информировать председателя совета МКД о заключении договоров с третьими лицами (на размещение телекоммуникационного и иного оборудования, кабельных трасс и информационных и рекламных стендов в МКД, аренды общего имущества МКД и т.п.) по средствам размещения данных в отчете о выполнении настоящего Договора или по запросу предоставлять информацию об объемах денежных средств, полученных в результате исполнений Договоров с третьими лицами.

2.1.15. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома. Денежные средства, полученные в результате исполнений Договоров п.2.1.13 с третьими лицами в полном объеме использовать исключительно на нужды МКД (содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, благоустройство придомовой территории, проведение мероприятий по энергосбережению и т.д.).

2.1.16. Обеспечить предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников (владельцев) помещений в Многоквартирном доме.

2.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Размещать отчет на сайте: dom.gosuslugi.ru (ГИС ЖКХ).

2.1.18. Оказывать Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, в том числе по ремонту квартиры Собственника, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей компании и действующему законодательству РФ.

Стоимость этих услуг не входит в расчёт оплаты за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальные услуги, и оплачиваются Собственником дополнительно согласно отдельному договору.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений членов Совета МКД, решение о включении в план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ (предварительно согласовав выбор организации, с Председателем Совета МКД).

2.2.2. Вести расчеты с Собственником за представленные жилищно-коммунальные услуги и выполненные работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, дополнительные услуги (в соответствии с решением общего собрания собственников), предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на расчетный счет МКД.

2.2.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, отраженные в счет-квитанции в соответствии с решением общего собрания собственников. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

2.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

2.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых коммунальных систем в помещении Собственника, их работоспособности, а также проверку на предмет перепланировки помещения собственника.

2.2.6. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по платежам и иных убытков, причиненных Собственником из-за невыполнения условий настоящего Договора. Требовать от Собственника(ов) возмещения затрат на ремонт поврежденного по его(их) вине общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2.7. В случае возникновения непредвиденных, чрезвычайных ситуаций, необходимости предотвращения аварий или устранения их последствий, без дополнительного согласования с Собственником, принимать необходимые меры и осуществлять соответствующие действия с последующей оплатой произведенных работ (оказанных услуг) за счет средств Собственника.

2.2.8. Осуществлять контроль над целевым использованием помещений, относящихся к Общему имуществу и принимать меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению.

2.2.9. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, либо в помещении, находящимся в социальном или коммерческом найме, или аренде, грозящей повреждением имущества других Собственников ликвидировать её всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия жилого помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.

2.2.10. Оказывать услуги по настоящему Договору в объёме перечисленных Собственниками помещений средств (в соответствии с Приложением №5 к настоящему Договору).

2.2.11. В случае необходимости Управляющая компания имеет право перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на одни цели, по другим статьям расходов, направленных на предоставление Собственнику услуг, определённых настоящим Договором.

2.2.12. Использовать персональные данные Собственника для паспортного учёта, начисления платежей за услуги и иных не противоречащих законодательству РФ целях.

2.2.13. Информировать соответствующие органы о несанкционированном переоборудовании и (или) перепланировке помещений, общего имущества Многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

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

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Нести бремя расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, коммунальные услуги в соответствии с ч.3 ст.30, ст. 39, ст. 161 ЖК РФ, ст.210 ГК РФ. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.3.2. Своевременно и полностью вносить ежемесячную плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, плату за дополнительные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.3.3. 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. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

2.3.4. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме Собственник обязуется сообщить Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника, при его отсутствии более 24 часов в территориальной доступности.

2.3.5. Оказывать Управляющей компании содействие в выполнении настоящего Договора, обеспечивать доступ в

заранее согласованное с Собственником время в занимаемые помещения работников Управляющей компании, а также должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией. *В случае ликвидации аварий – в любое время.*

2.3.6. Не производить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного сантехнического оборудования без согласования в установленном законом порядке проекта переустройства и перепланировки помещения, получения разрешения на производство работ по переустройству и перепланировке помещения, а по окончании работ произвести в установленном порядке ввод в эксплуатацию переустроенного и (или) перепланированного помещения.

2.3.7. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.3.8. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, производить оплату по счет - квитанциям, предоставляемым Управляющей компанией.

2.3.9. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

2.3.10. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

2.3.11. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;

- **при проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения обеспечить вывоз крупногабаритных и строительных отходов;**

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнение в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- соблюдать правила содержания домашних животных;

- другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;

- не использовать бытовые машины с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

- самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;

- самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

- не загромождать и не загрязнять своими имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома;

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

- обеспечить наличие, сохранность и исправность имеющихся в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг;

- не допускать загрязнения придомовой территории;

- информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения и передать Управляющей компании соответствующую разрешительную документацию.

2.3.12. По требованию Управляющей компании и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую компанию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. При продаже (мене, дарении и т.п.) помещения извещать Управляющую компанию о смене Собственника.

2.3.13. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме, обязуется письменно уведомить Управляющую компанию о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

2.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

2.4.3. Совету дома участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

2.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.

2.4.5. Требовать от Управляющей компании производить начисления жилищно-коммунальных услуг с учетом имеющихся у членов семьи Собственника льгот в порядке, установленном Правительством РФ.

2.4.6. Обращаться с заявлениями и жалобами на действия или бездействие Управляющей компании в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

2.4.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством РФ.

3. Ответственность Сторон

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.2. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников.

3.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и Договором.

3.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных или иных ситуаций.

3.5. Управляющая компания несёт ответственность за ущерб, причинённый общему имуществу Многоквартирного дома, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.6. Управляющая компания не несет ответственности по своим обязательствам, в случае если невыполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, в том числе бури, землетрясения, наводнения, вред, причиненный молнией, пожар, гражданские волнения, военные действия и т.п.

3.7. Управляющая компания не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома.

3.8. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника или совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает Управляющая компания за счет Собственника либо с согласия Управляющей компании Собственник.

4. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

4.1. Размер платы по настоящему Договору включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и другие коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключёнными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- плату за отдельные услуги по содержанию Многоквартирного дома, принятые на общем собрании собственников МКД.

4.2. Цена настоящего Договора устанавливается в размере ____ рублей с одного квадратного метра общей площади жилого помещения, **за исключением** оплаты услуг по:

- _____;
- _____;
- и т.д.

4.3. Услуги, не входящие в стоимость настоящего Договора (_____ руб.) перевыставляются в счет-квитанции по оплате ЖКУ отдельными строками согласно принятому решению общего собрания собственников МКД.

4.4. Управляющая компания оставляет за собой право не выполнять текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома при наличии задолженности за предыдущие работы (услуги), кроме устранения аварий.

4.5. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа (счет-квитанции), предоставленного Управляющей компанией путем доставки в его почтовый ящик.

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

4.7. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

4.8. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей компании. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

4.9. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату по платежному документу Управляющей компании в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей компанией в соответствии с Порядком расходования средств с расчетного счета МКД (Приложение № 5 к настоящему Договору).

4.10. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

4.11. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения

задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей компанией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет МКД вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.12. Стоимость работ за услуги управления, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость иных перевыставляемых услуг (согласно принятому на общем собрании собственников решению) определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, устанавливается Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.13. В случае возникновения необходимости в проведении (оказании) не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (перечень услуг), сроки начала проведения работ (оказания услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают данные работы (услуги) дополнительно на основании заключенного договора. Размер платежа и порядок оплаты за дополнительные услуги регламентируется решением общего собрания Собственников. Оплата дополнительных работ/услуг производится с расчетного счета МКД на расчетный счет Исполнителя после заключения с ним договора и получения счета на оплату. Предельный размер авансового платежа со счет МКД не может превышать собранные денежные средства по статье "Текущий ремонт", с учетом израсходованных денежных средств по данной статье расходов. Размер платы за дополнительные услуги, определяется в соответствии с прейскурантом.

4.14. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.15. Отсутствие платежного документа не является основанием для невнесения платы по Договору.

4.16. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением не является основанием изменения размера платы за помещение.

4.17. Изменение размера платы за оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность не производится в случае, если это связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.18. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.19. Управляющая компания вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в Многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая компания обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных стендах в подъездах дома или на входных дверях каждого подъезда.

4.20. В случае хищения, порчи (выхода из строя по причине неправильной эксплуатации либо намеренного (неосторожного) повреждения общего имущества Многоквартирного дома ранее истечения нормативных сроков использования без наличия вины Управляющей компании, замена либо ремонт имущества осуществляются по акту за дополнительную плату на основании решения общего собрания собственников помещений дома.

4.21. Размер платы за жилищные услуги утверждается общим собранием Собственников ежегодно с учетом предложений Управляющей компании, цен и тарифов специализированных организаций.

5. Особые условия

5.1. Ответственность за правонарушения, не установленные настоящим Договором, регулируется соответствующими статьями ГК РФ, ЖК РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, и другими нормативными актами, регулирующими настоящие отношения.

5.2. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.3. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, номеров телефонов, телефаксов, телексов не позднее 10 дней со дня их изменения.

5.4. Все уведомления, сообщения и претензии по выполнению условий (акты о нарушении этих условий) настоящего Договора должны направляться в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами.

5.5. Все приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения, оформленные в письменном виде и подписанные Сторонами настоящего Договора, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

5.6. Управляющая компания не несёт ответственности и не возмещает убытки и причинённый ущерб имуществу Собственника, если он возник в результате: использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением технических норм и правил; не исполнением собственниками своих обязательств по договорам; аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

5.7. Заключение данного Договора предполагает, что между собственниками квартир (в случае, если их несколько) на момент заключения Договора достигнута договорённость об определении порядка пользования жилым помещением. Собственник, выступающий от имени других собственников, в этом случае, считается уполномоченным собственником перед Управляющей компанией. Управляющая компания при этом, не вправе реально выделять указанную долю путём начисления платежей на каждого собственника, исходя из его идеальной доли.

5.8. Подписав данный Договор Собственник даёт своё согласие на обработку своих персональных данных в автоматизированных информационных системах персональных данных Управляющей компании и иных юридических лиц, обеспечивающих: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, блокирование, уничтожение, а также передачу такой информации третьим лицам и получение такой информации и документов от третьих лиц, осуществляющих обработку персональных данных при сотрудничестве с Управляющей компанией, если данная необходимость будет возникать.

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Если какое-либо из положений настоящего Договора в связи с изменением законодательства становится недействительным, и это не затрагивает действительности остальных его положений, стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного результата.

6.3. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут:

6.4.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- несоблюдения Управляющей компанией своих обязанностей, невыполнении условий настоящего Договора с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за тридцать календарных дней до окончания срока Договора;

- при выборе иного способа управления многоквартирным домом или выборе иной Управляющей компании. При этом отказ от настоящего Договора может быть не связан с нарушениями условий настоящего Договора. После принятия решения об отказе от договора управления собственники в течение пяти дней обязаны направить соответствующее уведомление с приложением копии решения в прежнюю Управляющую компанию и орган государственного жилищного надзора. О намерениях проведения выборов собственники помещений уведомляют Управляющую компанию за тридцать календарных дней до даты вынесения вопросов о выборах на Общее собрание Собственников;

- введения в отношении Управляющей компании любой из процедур банкротства.

б) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник помещений должен быть предупрежден (не менее пятидесяти процентов собственников помещений) не позже чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению по истечении 30 (тридцати) дней с момента составления акта о невозможности эксплуатации многоквартирного дома;

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

- в случае, если долг собственников перед Управляющей компанией за услуги по Договору в совокупности по сумме превышает месячный сбор с МКД по утвержденному тарифу, уведомить не менее пятидесяти процентов собственников за 30 календарных дней о расторжении договора управления в связи с неоплатами и не возможностью содержать МКД в соответствии с условиями Договора.

6.4.2. По соглашению Сторон.

6.4.3. В судебном порядке.

6.4.3. В случае ликвидации Управляющей компании, если не определен ее правопреемник.

6.5. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.6. При расторжении настоящего Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая компания производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей компанией от плательщиков в счет вносимой ими платы по настоящему Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Сумма превышения выполненных работ и оказанных услуг над суммой платежей, предъявленных плательщикам до даты расторжения Договора, подлежит доначислению в последний месяц или в месяце, следующем за датой расторжения Договора. Задолженность плательщиков перед Управляющей компанией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей компании на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей компании до полного погашения задолженности.

6.7. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая компания обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом.

6.8. Передача документов, указанных в п. 6.7 настоящего Договора, оформляется актом передачи соответствующей документации на многоквартирный дом с приложением описи передаваемых документов.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего Договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

7.2. К указанным обстоятельствам относятся: террористические акты, война и военные действия, восстания, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события и стихийные бедствия, которые суд признает и объявит обстоятельствами

непреодолимой силы.

7.3. Сторона, подвергшаяся таким обстоятельствам, немедленно уведомляет другую сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более чем 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

8. Срок действия договора

7.1. Настоящий Договор заключен на 1 год, вступает в силу и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты внесения сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий субъекта Российской Федерации с «___» _____ 20__ года.

7.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего Договора.

7.3. Управляющая компания прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, которые предусмотрены п 6 настоящего Договора.

7.4. В случае не расторжения настоящего Договора в порядке и в случаях, которые предусмотрены п. 6 настоящий Договор считается продленным на тех же условиях.

9. Заключительные положения.

9.1. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.2. Приложениями к настоящему Договору являются:

Приложение № 1 – Состав и характеристика общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 2 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

Приложение № 3 – Перечень и качество коммунальных услуг.

Приложение № 4 – Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 5 – Порядок расходования средств с расчетного счета МКД.

Приложение № 6 – Согласие субъекта (собственника/владельца) на обработку своих персональных данных.

10. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «ДомЭксперт» Юр. адрес: 170022 г. Тверь, ул. Летное Поле, д.16, пом. XI ИНН: 6950246003 КПП: 695001001 Р/с № 40702810963000013806 в отделении № 8607 Сбербанка России г. Тверь К/с 30101810700000000679 БИК 042809679 Тел: 8 4822 453-779 Эл. почта: uk.domekspert@yandex.ru Генеральный директор _____ А.С. Тихонова	Собственник ФИО _____ _____ Адрес _____ _____ Паспортные данные _____ _____ Тел: _____ Эл. Почта _____ _____/_____
--	--

Состав и характеристика общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

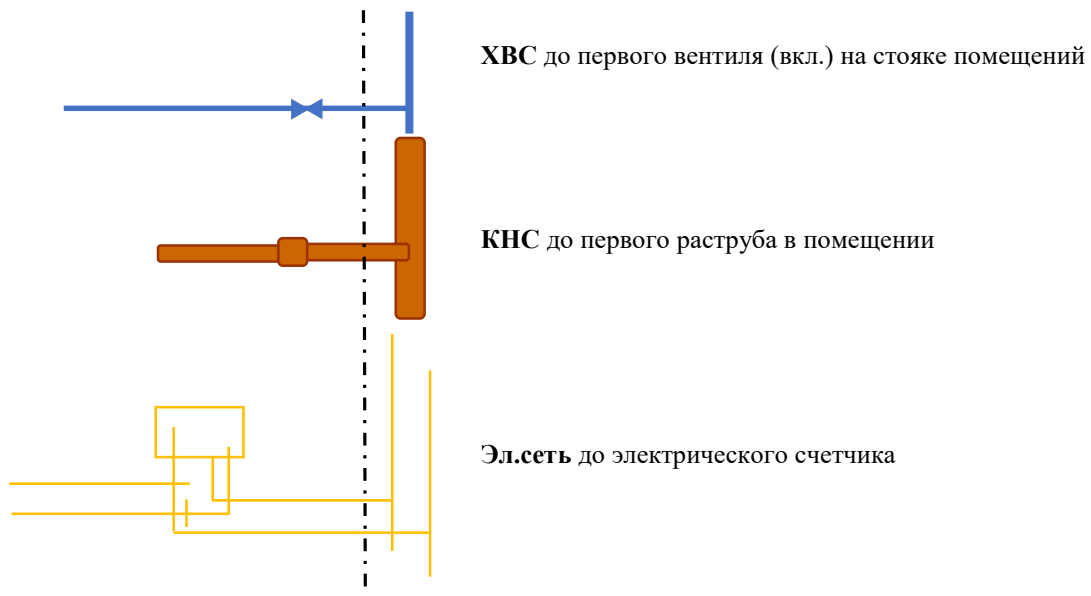
1. Состав и характеристика общего имущества многоквартирного дома

1. Адрес МКД: г. Тверь, ул.
2. Номер кадастрового паспорта:
3. Дата ввода в эксплуатацию:
4. Этажность (наибольшее):
5. Количество квартир:
6. Количество нежилых помещений (офисов):
7. Общая площадь жилых помещений:
8. Уборочная площадь МОП:
9. Площадь придомовой территории:

Полные данные по составу и характеристикам общего имущества многоквартирного дома указаны в технической документации на МКД.

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании

1. Граница эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей компанией обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставления доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 1-го рабочего дня. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Управляющей компании (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 1-го рабочего дня. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возмещенный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.



Управляющая компания

Собственник

Ген. директор _____ А.С. Тихонова

_____ / _____

Приложение №2
к Договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу:
г. Тверь, ул. _____, д. ____ корпус ____
от _____ 2021 года

**Перечень работ и услуг по управлению,
содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме**

1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом
Организация выполнения работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома самостоятельно, либо с привлечением соисполнителей (подрядных организаций или иных третьих лиц на договорной основе).
Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями от своего имени и за счёт собственников
Проведение обходов и технических осмотров с их документальным оформлением (составление актов). Мониторинг технического состояния Многоквартирного дома.
Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
Хранение технической документации Многоквартирного дома.
Делопроизводство и хранение документации.
Управление персоналом.
Открытие расчетного счета МКД.
Ведение лицевого счета потребителей. Начисление платежей за услуги Управляющей компании, оформление и выдача платежных документов, сбор платы за услуги.
Правовая работа, в том числе, взыскание задолженности по оплате услуг самостоятельно либо по договору со специализированной организацией.
Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности.
Анализ финансово-хозяйственной деятельности. Информационная работа с собственниками. Предоставление информации Собственникам помещений о результатах деятельности в сроки, установленные настоящим Договором (составление отчетов об исполнении настоящего Договора).
Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе с надзорными и контролирующими).
Содействие в организации общих собраний Собственников в Многоквартирном доме и другие услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.
Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями
Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т. ч. по телефону) о результатах их рассмотрения
Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов
Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий
Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах
Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании Потребителей
Решение вопросов пользования Общим имуществом

№ п/п	Наименование	Сроки и периодичность
СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА		
А. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома (обход и осмотр всех систем многоквартирного дома осуществляется не реже 1 раза в полугодие с составлением акта, а плановый 2 раза в год (общий) – весной и осенью (после окончания и до начала отопительного сезона), при необходимости с участием собственников или уполномоченного представителя дома). Затраты на материалы при выполнении указанных работ со средств текущего ремонта.		
1.	Техническое обслуживание сетей холодного водоснабжения и канализации в т. ч.:	Постоянно:
1.1.	Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения.	в ходе осмотров
1.2.	Подготовка к сезонной эксплуатации.	2 раза в год по мере необходимости
1.3.	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов).	по заявкам и в ходе осмотра
1.4.	Проверка канализационного лежачка. Проверка исправности канализационных вытяжек.	
2.	Техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей в т. ч.:	Постоянно:
2.1.	Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования электроснабжения, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения.	в ходе осмотров
2.2.	Подготовка к сезонной эксплуатации.	2 раза в год по мере необходимости
2.3.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в помещениях общего пользования, в том числе	по заявкам и в ходе осмотра

	для целей освещения (замена перегоревших электролампочек уличного освещения под козырьками подъездов).	
3.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности в отдельных местах кровли.	Устранение протечек в отдельных местах кровли
4.	Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома: (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования).	Постоянно
5.	Выполнение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирного дома. Организация обслуживания автоматической системы пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией, системы дымоудаления. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. Обслуживание, обследование, устранение повреждений и неисправностей пожарной сигнализации и средств тушения пожара в многоквартирном доме.	Сроки, перечень работ определяется по договору со специализированной организацией
6.	Прочие непредвиденные работы по содержанию многоквартирного жилого дома	
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период (работы выполняются в период с 1 января по 1 мая).		
1.	Очистка кровли от посторонних предметов и мусора.	По мере необходимости
2.	Работоспособность пружин на входных дверях. Работоспособность доводчиков на дверях.	По мере необходимости
3.	Приведение в порядок технического этажа и подвальных помещений.	
4.	Укрепление флагодержателей и домовых знаков.	
5.	Непредвиденные работы по содержанию многоквартирного жилого дома.	
В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период (работы выполняются с 1 мая по 1 сентября).		
1.	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, в количестве не более 10 п. м. Ремонт или замена регулирующей арматуры (в количестве 1 % от всего общего количества).	По результатам весеннего осмотра
2.	Ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов (стоимость и перечень работ определяется по договору со специализированной организацией).	
3.	Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей помещений общего пользования.	По мере необходимости
4.	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях.	Перед началом отопительного сезона
5.	Устранение причин подтопления подвальных помещений (стоимость и перечень работ определяется по договору со специализированной организацией).	По мере необходимости
6.	Ремонт просевшей отмостки.	По мере необходимости
Г. Аварийное техническое обслуживание.		
1.	Устранение аварий на внутридомовых инженерных сетях. Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п.) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, залитие, замыкание проводки и т.п.). Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, залития, замыкания и т.п.	Согласно нормам и правилам (после получения заявки диспетчером)
2.	Прием и регистрация и выполнение заявок, выяснение их причин и характера.	Круглосуточно
3.	Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков.	По заявкам
Д. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета (являются дополнительными работами, выполняемыми при наличии решения общего собрания собственников (владельцев) помещений дома).		
1.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (по договору со специализированной организацией).	В сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией
2.	Поверка общедомовых приборов учета (по договору со специализированной организацией).	
3.	Ремонт, замена общедомовых приборов учета (по договору со специализированной организацией).	
Е. Работы по содержанию придомовой территории		
1.	Уборка и очистка придомовой территории в холодный период года (с 1 ноября по 15 апреля).	1 раз в сутки по мере необходимости (кроме выходных и праздничных дней)
1.1.	Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи.	
1.2.	Уборка свежеснеживавшего снега толщиной слоя до 5 см.	
1.3.	Сдвигание свежеснеживавшего снега толщиной слоя свыше 5 см.	
1.4.	Сдвигание и подметание снега при снегопаде.	
1.5.	Подметание территории в дни без снегопада.	
1.6.	Очистка территории от наледи и льда.	
1.7.	Посыпка территории смесью песка.	
1.8.	Перекидывание снега и скола.	
1.9.	Удаление с крыш снега и наледи (за исключением мягкой кровли).	
2.	Уборка и очистка придомовой территории в теплый период года (с 16 апреля по 31 октября).	1 раз в 2 суток
2.1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	
2.2.	Подметание территории в дни с сильными осадками.	
2.3.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	
2.4.	Уборка газонов.	
2.5.	Выкашивание газонов (травы).	По мере необходимости

2.6.	Уход за многолетними зелеными насаждениями (побелка деревьев, при необходимости - неглубокая обрезка).	Ежегодно
3.	Содержание помещений общего пользования	
3.1.	Влажное подметание лестничного крыльца, полов тамбура, площадки 1 (первого) этажа, включая вестибюли и холлы.	2 раза в неделю
3.2.	Влажная уборка полов тамбура, площадки 1 (первого) этажа, включая вестибюли и холлы.	1 раз в неделю
4.	Обслуживание и текущий ремонт лифтов	
4.1.	Обеспечение бесперебойной работы лифта, в том числе: аварийное техническое и диспетчерское обслуживание лифтов.	Сроки выполнения работ определяются согласно договору со специализированной организацией
4.2.	Обслуживание лифтов лифтерами-операторами.	
4.3.	Текущий ремонт лифтов.	
4.4.	Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтовой диспетчерской связи.	
4.5.	Ежегодное техническое освидетельствование лифтов.	
4.6.	Проведение электроизмерительных работ (замеры сопротивления изоляции, заземления, цепи «Фаза-нуль»). Прочие работы по обеспечению безопасности работы лифтов в соответствии с Правилами устройства и безопасности эксплуатации лифтов, утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 16.05.2003 № 31.	
4.7.	Страхование ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасных производственных объектов (лифтов).	Ежегодно (на весь срок эксплуатации)
5.	Содержание контейнерной площадки	
5.1.	Уборка контейнерных площадок.	По мере необходимости
5.2.	Содержание и ремонт контейнеров для сбора мусора и контейнерных площадок.	
6.	Дезинфекция и дератизация	Не менее 1 раза в год
ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (осуществляется в рамках собранных денежных средств по текущему ремонту)		
1.	Текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома выполняется в соответствии с утвержденным планом	
1.1.	Комплекс ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания. Фундаменты: устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы; ремонт и окраска цокольной части фундамента. Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов. Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: устранение неисправностей кровли; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в подъездах, технических помещений, в других вспомогательных помещениях. Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отдельных участков. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов. Полы: Внутренняя отделка мест общего пользования: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях на восстановление отдельных участков.	
1.2.	Специальные общедомовые технические устройства: замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п.).	
1.3.	Текущий ремонт объектов внешнего благоустройства. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.	
1.4.	Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем холодного водоснабжения. Замена общедомовой запорной арматуры.	
1.5.	Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем канализации.	
1.6.	Текущий ремонт электрических сетей. Установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей систем электроснабжения для обеспечения работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков, внутриквартирных устройств и приборов.	
1.7.	Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.	

Управляющая компания

Собственник

Ген. директор _____ А.С. Тихонова

_____ / _____

Приложение №3
к Договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу:
г. Тверь, ул. _____, д. __ корпус __
от _____ 2021 года

Перечень и качество коммунальных услуг

Холодное водоснабжение и водоотведение.

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,8 МПа (8 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

Поставщик: ООО «Тверь Водоканал».

Электроснабжение.

Электроэнергия в места общего пользования поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц. Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания.

Поставщик: ОП «ТверьАтомЭнергоСбыт».

Газоснабжение.

Природный газ поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением 0,003МПа ДО 0,005МПа. Отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается. Отклонение свойств и давления газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва подачи газа: не более 4 часов (суммарно) на протяжении одного месяца.

Поставщик: ООО «Газпром межрегионгаз Тверь».

Управляющая компания

Собственник

Ген. директор _____ А.С. Тихонова

_____ / _____

Приложение №4
к Договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу:
г. Тверь, ул. _____, д. __ корпус __
от _____ 2021 года

Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование услуг	Цена руб. за 1 м2
1.	Услуги по управлению	
2.	Содержание общего имущества	
2.1	• уборка мест общего пользования	
2.2	• освещение мест общего пользования (замена ламп на светильники с звуковыми датчиками)	
2.3	• дезинфекция, дератизация	
2.4.	Техническое обслуживание инженерных сетей (ХВС, ГВС, отопление, водоотведение и электроснабжение):	
2.4.1.	• сети холодного водоснабжения	
2.4.2.	• сети водоотведения (канализации)	
2.4.3.	• сети отопления МОП	
2.4.4.	• сети электроснабжения	
2.5.	• аварийно-техническое обслуживание	
2.6.	• разнорабочий	
2.7.	• уборка придомовой территории	
3.	Текущий ремонт	
	Итого:	
	Обслуживание лифтов	
	ВСЕГО	

*Цена на содержание и обслуживание МКД устанавливается в размере _____ рублей с одного квадратного метра общей площади жилого (нежилого) помещения. Оплата отдельно перевыставляемых услуг по факту их исполнения:

- _____ ;
- _____ ;

- и т.д.

Вышеперечисленные услуги не входят в тариф _____ руб., выставляются отдельной строкой в счет квитанции по договорам и тарифам установленными специализированными организациями и иными организациями согласно п. 4 договора управления.

Управляющая компания

Собственник

Ген. директор _____ А.С. Тихонова

_____ / _____

Порядок расходования средств с расчетного счета МКД

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Порядок расходования денежных средств с расчетного счета МКД (далее Порядок) регламентирует операции, связанные с выполнением работ и оказанием услуг по осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом.
- 1.2. Расчетный счет дома (далее Лицевой счет) – это учетный регистр, в котором аккумулируется информация о совокупности операций по сбору денежных средств, сформированных по результатам поступлений и их расходовании в связи с управлением МКД.
- 1.3. В процессе исполнения обязательств по договору управления, распоряжение денежными средствами с Лицевого счета МКД, связанное с их поступлением и расходованием возлагается на ООО «ДомЭксперт».
- 1.4. Расчетному счету, при открытии присваивается определенный номер, а каждому клиенту (собственнику помещения) - лицевой счет для учета движения денежных средств.

2. Порядок внесения денежных средств на Лицевой счет МКД

- 2.1. Ежемесячно, до 10 числа, собственник обязан внести полную плату за управление, содержание, текущий ремонт, общедомовые нужды, а также иные перевыставляемые услуги, принятые на общем собрании собственников, на расчетный счет МКД, указанный в квитанции по оплате ЖКУ.

3. Очередность списания денежных средств со счета

- 3.1. При наличии на Лицевом счете МКД денежных средств, сумма которых достаточна для удовлетворения всех требований, предъявленных к счету, списание этих средств со счета осуществляется в порядке очередности, за исключением средств на текущий ремонт.
- 3.2. При недостаточности денежных средств на Лицевом счете МКД для удовлетворения всех предъявленных к нему требований списание денежных средств осуществляется в следующей очередности:

а) Первая очередь:

- услуги по управлению (на расчетный счет ООО «ДомЭксперт»)

- по платежным документам, предусматривающим перечисление или выдачу денежных средств для расчетов по оплате труда с лицами, работающими по трудовому договору (контракту), договору ГПХ, поручениям налоговых органов на списание и перечисление задолженности по уплате налогов и сборов в бюджеты всех уровней Российской Федерации, а также поручениям органов контроля за уплатой страховых взносов на списание и перечисление сумм страховых взносов в бюджеты государственных внебюджетных фондов (Оплата труда уборщицы, дворника, слесаря, электрика, аварийно-технического обслуживания, разнорабочего (на расчетный счет ООО «ДомЭксперт»)).

- Возврат средств (возмещение на расчетный счет ООО «ДомЭксперт»), в счет потраченной суммы на нужды МКД с расчетного счета ООО «ДомЭксперт».

- Возмещение сотруднику подотчетных средств в день предъявления акта выполненных работ.

- Оплата организациям за перевыставляемые услуги.

б) Вторая очередь:

- Общедомовые нужды (оплата в РСО).

в) Третья очередь:

- Оплата работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту МКД, в т. ч. материалов.

г) Четвертая очередь:

- по исполнительным документам, предусматривающим удовлетворение других денежных требований.

- по другим платежным документам в порядке календарной очередности.

- 3.3. Списание средств со счета по требованиям, относящимся к одной очереди, производится в порядке календарной очередности поступления документов.

4. Компенсационные переводы

- 4.1. В случае непредвиденных инженерных и технических поломок оборудования, комплектующих и иного оборудования, при условии недостаточного количества денежных средств на Лицевом счете МКД, оплата работ/материалов может быть произведена с расчетного счета ООО «ДомЭксперт» с последующим возмещением потраченной суммы, путем перевыставления ее на лицевые счета собственников. Соответственно, выставленная сумма подлежит переводу с Лицевого счета МКД на расчетный счет ООО «ДомЭксперт».

- 4.2. В случае оплаты услуги с расчетного счета ООО «ДомЭксперт» (выставлен общий счет без разделения на МКД), сумма, потраченная в рамках счета только на МКД (по настоящему Договору), перевыставляется и компенсируется на расчетный счет ООО «ДомЭксперт» в соответствии с п. 4.1. настоящего Порядка.

5. Порядок оплаты должниками и учет денежных средств

- 5.1. Денежные средства, поступившие на лицевой счет МКД от должников, будут реализованы в порядке очередности, согласно п. 3.2. настоящего Порядка.

6. Подотчетные средства.

- 6.1. Подотчетные суммы - это деньги, которые выдаются сотрудникам для исполнения поручений компании.

- 6.2. Подотчетными являются лица, которым организация перечисляет денежные средства с Лицевого счета МКД на банковскую карту для выполнения поручений по распоряжению руководителя для выполнения поручений. Ими выступают любые работники предприятия.

- 6.3. В подотчет перечисляется сумма на материал, используемый для устранения неисправностей в МКД (ручки, замки, доводчики, краска, стройматериалы, сантехнические приборы, электроприборы и т.п.)

7. Все остальные операции по Лицевому счету МКД, не указанные (не учтенные) настоящим Порядком, согласовываются с советом МКД.

Управляющая компания

Собственник

Ген. директор _____ А.С. Тихонова

_____ / _____

Приложение №6
к Договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу:
г. Тверь, ул. _____, д. ____ корпус ____
от _____ 2021 года

**Согласие субъекта (собственника/владельца)
на обработку своих персональных данных**

Настоящее согласие оформляется в соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Собственник/владелец помещения многоквартирного дома настоящим предоставляет согласие ООО «ДомЭксперт» на обработку своих персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, телефон, адрес жилого помещения, сведения о помещении, сведения о начислениях и оплатах по услугам, сведения о количестве проживающих и собственниках помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, сведения о задолженности с целью обеспечения возможности начисления, возможности внесения платы за помещение и выявление задолженности за услуги управляющей компании, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги, получателем которых в настоящее время или в будущем станет Собственник/владелец помещения, а также с целью предоставления субсидий и компенсации расходов на оплату помещения и коммунальных услуг.

Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется согласно Федеральному закону от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввода данных для начисления платы, проведения начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов). Собственник/владелец помещения разрешает ООО «ДомЭксперт» использовать личные персональные данные, в том числе посредством сотовой связи и почтовой рассылки, при оповещении Собственника/владельца помещения о изменении тарифа на услуги, необходимости присутствия на собраниях, наличия аварийных ситуаций, наличия образовавшейся задолженности и прочее, связанное непосредственно с деятельностью управляющей компании в отношении предоставления услуг.

Распространение (передача) персональных данных может производиться между ООО «ДомЭксперт» и органами по социальной защите населения, кредитными организациями (или иными организациями, имеющими право на прием наличных денежных средств от физических лиц), организациями и третьими лицами в целях исполнения заключенных ими соглашений и договоров.

Управляющая компания

Собственник

Ген. директор _____ А.С. Тихонова

_____ / _____